Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Auf Eggen II – Änderung 1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Naturkindergarten“ festgesetzt.

Zulässig sind:

– Anlagen zur Betreuung von Kindern in Form eines Naturkindergartens einschließlich der hierfür benötigten baulichen Anlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

2.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 250 m².

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen inklusive der offenen und überdachten Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen den Wert von 350 m² nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen HbA (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt in den Baufenstern A und B 4,0 m. Sie wird gemessen von der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für das Baufenster A ist 332,10 m ü. NN und für das Baufenster B 337,0 m ü. NN (Höhensystem 1912). Abweichungen von +/- 30 cm sind zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

3.2 Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Die Grundfläche der einzelnen Nebenanlagen darf jeweils 50 m² nicht überschreiten.

4.2 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung zulässig.

4.3 Fahrradstellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung unterzubringen.

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Wege-, Hof-, und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

6.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die staubdichten Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Lichtquellen sind in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7.1 Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen 10 bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen diese gleichwertig (siehe Pflanzenliste in Kapitel IV) ersetzt werden und können dabei in einem Radius von 3 m vom festgesetzten Standort abweichen.

7.2 An den im Zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten sind die 70 m lange Hecke sowie die 20 m lange Hecke aus einheimischen, gebietstypischen Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese in gleicher Qualität zu ersetzen. (siehe Pflanzenliste in Kapitel IV).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Ergänzung zum Zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1 Gestaltung der Baukörper

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sowie insgesamt großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

2 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Zulässig ist ein Staketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, der mit einer Hecke aus ausschließlich standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in Kapitel IV zu hinterpflanzen ist.

2.2 Einfriedungen müssen im Abstand von 5 m einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden und eine Länge von 30 cm aufweisen und bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

2.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Zäune, die der Erzeugung von erneuerbarer Energie (Solar) dienen, sind von den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 und 2.2 ausgenommen.

3 Gestaltung der Freiflächen

3.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

3.2 Der Hecken- und Baubereich des Naturkindergartens ist gemäß Pflanzenliste in Kapitel IV und neben den Kleinstrukturen (Sandplatz, Klettergerüst etc.) als Glatthaferwiese auszugestalten.

ANHANG

III. HINWEISE

1 Archäologie

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Umwelt und Artenschutz

2.1 Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

2.2 Zur Vermeidung von Konflikten dürfen Bäume und sonstige Gehölze nur außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) gefällt werden.

3 Angewandte Geologie

3.1 Ingenieursgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen

Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Allgemeine Hinweise

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

4 Abfallrechtliche Hinweise

4.1 Entsorgung der Fäkalien aus Trockentoiletten

Aufgrund der EU-Abfallrahmenrichtlinie, welche dem nationalen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) übergeordnet ist, unterliegen die Fäkalien aus einer Trockentoilette dem Abfallrecht, es handelt sich also um Abfälle. Daher sind Fäkalien aus Trockentoiletten Abfälle zur Beseitigung und über die Restabfallentsorgung (verpackt über die Restmülltonne, analog zu Hundekotbeuteln) zu entsorgen.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist keine bodenbezogene Verwertung der anfallenden Fäkalien möglich. Dabei ist es unerheblich, ob vorher eine Eigenkompostierung erfolgt oder nicht. Hiermit verweisen wir auf das UM-Schreiben zu Entsorgung von Fäkalien aus Trockentoiletten vom 14. April 2025.

5 Hochwasser und Starkregen

Im Plangebiet existieren keine im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100- Ereignisses) gefährdeten Flächen.

Die bei der Stadt vorliegenden Starkregengefahrenkarten sind bei Planung der Infrastruktur und von Anlagen und Gebäuden zu berücksichtigen.

IV. PFLANZENLISTE

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünung innerhalb des Plangebietes mit Gehölzen, die u.a. von der Giftzentrale Bonn, Botanikus als ungiftig eingestuft werden.

Mittelkronige Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Malus x domestica	Apfelbaum
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica var. syriaca	Mirabelle
Pyrus pyraster	Wildbirne

Großkronige Bäume

Betula pubescens oder pendula	Moor-, Hänge-Birke
Pyrus communis	Birne
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec	Weißdorn
Hibiscus-Arten	Hibiskus
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose

Rosa vosagiaca	Vogesen- Rose
Rubus fruticosus	Brombeere

Fassadenbegrünung

Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa	Kletterrosen

Spalierobst

(Apfel, Birne, Pfirsich, Aprikose, Quitte; Brombeere, Himbeere etc.)