

Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Hofmatt Änderung 1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete „WA“ § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage des Erdgeschosses der baulichen Anlagen (Rohbaumaß) ist im Planteil im Meter über N.N. (DHHN 12 - Höhensystem) festgesetzt. Abweichungen von +20/-10 cm sind zulässig, wenn die Fußbodenhöhe dadurch nicht unterhalb der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt (vom Eingang her gemessen).

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse (Z) sowie durch
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ ist im Planteil festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO wie folgt überschritten werden:

- Im Gebiet **WA 1** bis zu einem Wert von 0,6
- Im Gebiet **WA 2** bis zu einem Wert von 0,8
- Im Gebiet **WA 3** bis zu einem Wert von 0,6

3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

3.3 Vollgeschosse (Z)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Planteil mit II festgesetzt.

3.4 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits.

4. Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

4.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung im Planteil festgesetzt.

4.2 Bauweise

Im Gebiet **WA 1** gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Im Gebiet **WA 2** gilt die offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind.

Im Gebiet **WA 3** gilt die offene Bauweise.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, wie folgt zulässig:

5.1 Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) sind in den Gebieten **WA 1** und **WA 2** nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Wo Garagen zulässig sind, können alternativ auch Carports oder Stellplätze errichtet werden.

Im Gebiet **WA 3** sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

5.2 Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen sind je Grundstück sowohl auf den Flächen für Garagen und Carports sowie bis zu einer Größe von 10 m² auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräte sind mit baulichen Anlagen zu gruppieren (z.B. Hauptgebäude, Nebenanlagen).

5.4 Sonstige Nebenanlagen

Neben Garagen, Carports und Fahrrad-Abstellanlagen ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Nebenanlage als Gebäude (z.B. Gartenschuppen) bis zu einer Größe von 20 m³ zulässig. Die Nebenanlage ist einzugrünen.

6. Höchstzulässige Zahl Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Gebiet **WA 1** sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

Im Gebiet **WA 2** ist maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Fußweg sowie eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im Süden des Plangebiets ist zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abfuhr eine entsprechende Fläche festgesetzt.

9. Behandlung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

9.1 Im öffentlichen Raum ist Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abzuleiten.

9.2 Niederschlagswasser von privaten Grundstücken: Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zwischenzuspeichern (z. B. Retentionsdächer, Retentionszisternen, Staukanal) und muss der öffentlichen Kanalisation gedrosselt mit maximal 1,5 l/s je 100m² Grundstücksfläche zugeführt werden.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren der DWA-A 117 mittels der Formel $[V_{Ret} = (AU \cdot r_{D,T} / 10.000 - Q_{Dr}) \cdot D \cdot 0,06 \cdot f_z]$. Sie bezieht sich auf die jeweilige angeschlossene und abflusswirksame Fläche AU des jeweiligen Grundstücks bei einer Jährlichkeit von T = 30. Die erforderliche Dauerstufe D ist aus dem KOSTRA DWD 2010 für das maximale Volumen zu wählen.

Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Eine Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation, auch indirekt, ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

9.3 Für die **privaten Belagsflächen** wird festgesetzt: Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zusätzliches Oberflächenwasser ist in die angrenzenden privaten Freiflächen zu leiten oder an die Gebäude-Rigolen anzuschließen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 10.1** Vor Beginn der Bauarbeiten ist zum Schutz der Tiere und der Habitatflächen ein Reptilienzaun gem. Artenschutzbeitrag in einem Meter Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze aufzustellen (Maßnahme V1 im Artenschutzbericht).
- 10.2** Im Zeitraum von Ende März bis Anfang April sind Versteckstrukturen in den Kleingärten vor Beginn der Bauarbeiten manuell zu entfernen (Maßnahme V2 im Artenschutzbericht).
- 10.3** Gemäß Darstellung im Planteil ist ein Ersatzhabitat in Form einer Trockenmauer mit einer Höhe zwischen 0,8 und 1,20 Metern auf der Grundstücksgrenze herzustellen (Maßnahme V3 im Artenschutzbericht). Die Mauer darf nur auf der Nordwestseite (Grundstück 03) bepflanzt werden, um eine zu starke Verschattung zu verhindern.
- 10.4** Die Umsetzung der Maßnahmen ist während der Bauzeit durch eine Fachperson zu überwachen (Maßnahme V4 im Artenschutzbericht).
- 10.5** Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März zulässig (Maßnahme V5 im Artenschutzbericht).
- 10.6** Der zu entfernende Kirschbaum (Baum Nr. 4 im Artenschutzbericht) ist als liegendes Totholz im Bereich des Gartens des geplanten Hauses Nr. 4 gem. Darstellung im Planteil abzulegen (siehe Maßnahme V11 im Artenschutzbericht).
- 10.7** Flachdächer von Garagen und sonstigen Gebäuden sind zumindest extensiv mit einer Substratschicht von 12 cm zu begrünen (Maßnahme V7 im Artenschutzbericht) und fachgerecht zu unterhalten. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden (siehe Pflanzenliste 2).
- 10.8** Im Plangebiet sind 2 x 2 Mehlschwalben-Nisthilfen fachgerecht anzubringen (Maßnahme V8 im Artenschutzbericht).
- 10.9** Vor Abriss des Schuppens im Kleingarten ist dieser auf Fledermausspuren und in Spaltenquartieren vorhandene Fledermäuse zu untersuchen (Maßnahme V9 im Artenschutzbericht).

10.10 Außen- oder Gartenbeleuchtung entlang der zwei Fledermausflugstraßen entlang des Tannengrabens sowie am südlichen Rand des Plangebietes **ist unzulässig** (Maßnahme V10 im Artenschutzbericht; siehe auch Darstellung im Planteil und auch Örtliche Bauvorschriften).

Wo zulässig, sind für Außenbeleuchtung des Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchten mit warmweißem Licht < 2700 K, mit Abschirmung nach oben und präziser Ausrichtung Lichtkegel, nur mit Bewegungsmelder mit kurzer Beleuchtungszeit zulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je Grundstück sind mindestens zwei heimische Sträucher oder ein Hochstamm-Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche) entsprechend Pflanzenliste 1 zu pflanzen (Maßnahme V6 im Artenschutzbericht). Als Mindestqualität sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen

Gärten und Freiflächen sind ausschließlich mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Dies sind beispielsweise Roter Hartriegel, Liguster, Holunder, Eingriffeliger Weißdorn, Hasel.

12. Begrünung der privaten Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 und 178 BauGB

Private Grundstücksflächen sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität ist auf eine Vielfalt der Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern, Kletterpflanzen und Stauden zu achten. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünt Flächen ist unzulässig.

13. Lärmschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

14. Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

§ 9 (5) und (6a) BauGB

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko (siehe Darstellung in der Begründung). Die Gebäude müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden und dürfen keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes enthalten. Als planerischer Mindestwasserstand ist die Geländehöhe zzgl. 0,5 m anzusetzen. Kellerfenster sind wasserdicht vorzusehen. Weitere Informationen sind u.a. unter www.hochwasserbw.de abrufbar.

ANHANG

II. PFLANZENLISTEN

1. Pflanzenliste 1: Obstbäume und einheimische Sträucher

1.1 Mindestgrößen:

- Obstbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 15 - 18 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Solitär, mit Ballen, 125-150
- Formhecken: mit Ballen bzw. im Container, 100-125

1.2 Sorten:

Apfelbäume

Goldparmäne

Rote Sternrenette

Birnen

Boscs Flaschenbirne

Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen

Ersinger Frühzwetsche

Hauszwetsche

Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Echte Hundsrose

Salix caprea

Sal-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Geschnittene Formhecken

Zäune müssen mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern kombiniert werden. Nadelgehölze sowie immergrüne Gehölze wie Kirschlorbeer und Glanzmispel sind unzulässig. Die folgenden Arten eignen sich am besten für eine geschnittene Formhecke:

Carpinus betulus

Hainbuche

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

2. Pflanzenliste 2 Stauden für extensive Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B.:

Achillea millefolium

Gemeine Schafgarbe

Allium lusitanicum

Berglauch

Anthemis tinctoria

Färberkamille

Anthyllis vulneraria

Gemeiner Wundklee

Aster amellus

Kalkaster

Aster linosyris

Goldhaaraster

Briza media

Gewöhnliches Zittergras

Calendula arvensis

Acker-Ringelblume

Campanula rotundifolia

Rundblättrige Glockenblume

Clinopodium vulgare

Gewöhnlicher Wirbeldost

Dianthus carthusianorum

Karthäusernelke

Erophila verna

Frühlings-Hungerblümchen

Euphorbia cyparissias

Zypressen-Wolfsmilch

Galium verum

Echtes Labkraut

Globularia punctata

Gewöhnliche Kugelblume

Helianthemum nummularium

Gewöhnliches Sonnenröschen

Hieracium pilosella

Kleines Habichtskraut

Hippocrepis comosa

Gewöhnlicher Hufeisenklee

Legousia speculum-veneris

Echter Frauenspiegel

Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Naturpark Südschwarzwald (§ 27 BNatSchG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

2. Gewässerrandstreifen (§ 29 WG für Baden-Württemberg)

Ein Teil der nördlichen Grundstücke liegt innerhalb des Gewässerrandstreifens. Dort sind die Regelungen des § 29 Wassergesetzes zu beachten.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet 019 Lörrach: TB 1-4 Grütt, in der Wasserschutzzone III und IIIA.

IV. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches mit erhöhtem Schwermetallgehalt aufgrund des historischen Bergbaus im Wiesental.

Eine Bodenprobe aus dem Plangebiet wurde untersucht. Hierbei wurde jedoch keine Entsorgungsrelevanz festgestellt. Die Probe wurde als „Z0“ eingestuft.

3. Geotechnik

Dem Bebauungsplan ist ein Bodengutachten beigelegt.

4. Hinweise zur weiteren Reduktion von Lichtemissionen

- Verwendung nur von vollabgeschirmten Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio (ULR) 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil).
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- Verwendung von niedrigen Lichtpunkthöhen.
- Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Wellenlängen > 540 nm, Farbtemperatur 1.600 bis 2.400 Kelvin, max. 2.700 Kelvin).
- Alle Außenbeleuchtungen sollten in Form dynamischer Beleuchtungssysteme (Bewegungssensoren, aktiviert durch Fußgänger, Radfahrer oder Autos) stattfinden.
- Verwendung von Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.
- Verwendung nur von lichtabsorbierenden Materialien für Wandverkleidungen etc. (Außen-Oberflächen).