



Lörrach

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan „Bühl III“ Stadt Lörrach

Auftraggeber:

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

Aufgestellt:

mgk
mahl gebhard konzepte
landschaftsarchitekten bdla und stadtplaner
partnerschaftsgesellschaft mbB
Hubertusstraße 4
80639 München
Tel. 089 / 96 160 89 0 // Fax. 089 / 96 160 89 69
mail@mgk-la.com // mahlgebhardkonzepte.com

Stand

03. März 2023

I. Planungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

Im Planteil wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß,
- die Höhe baulicher Anlagen (HbA) zwingend und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbAmax.) als Höchstmaß.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) je Allgemeines Wohngebiet ist im Planteil festgesetzt. Abweichend davon gilt für „Reihenmittelhäuser“ (beidseitige Grenzbebauung) im WA 2 eine GRZ von 0,5 und in WA 3 eine GRZ von 0,6.

Hinweis: Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) je Allgemeines Wohngebiet ist im Planteil gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) festgesetzt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.3.1. Bezugshöhe

Die Bezugshöhe ist als Oberkante des Rohfußbodens (OK RF) in m ü. NN (DHHN12) im Planteil je Baufenster festgesetzt. Sofern in einem Baufenster für Reihenhäuser mehrere Bezugshöhen festgesetzt sind, sind diese durch Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen je Reihenhauseinheit definiert.

Hinweis: Die festgesetzte Bezugshöhe entspricht aus planerischer Sicht der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses, die aber nicht verbindlich festgesetzt wird.

2.3.2. Höhe baulicher Anlage

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Planteil je Allgemeines Wohngebiet als Höchstmaß (HbAmax.) oder als zwingendes Maß (HbA) festgesetzt. Sie wird gemessen von der im Planteil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 ist für das oberste Geschoss auf der straßenabgewandten Seite ein horizontaler Abstand von mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einzuhalten.

Für die Höhenlage der Stellplätze in den Carports wird die Bezugshöhe (BZH) der angrenzenden Baufenster festgesetzt. Abweichungen um +/- 30 cm zur Bezugshöhe sind zulässig.

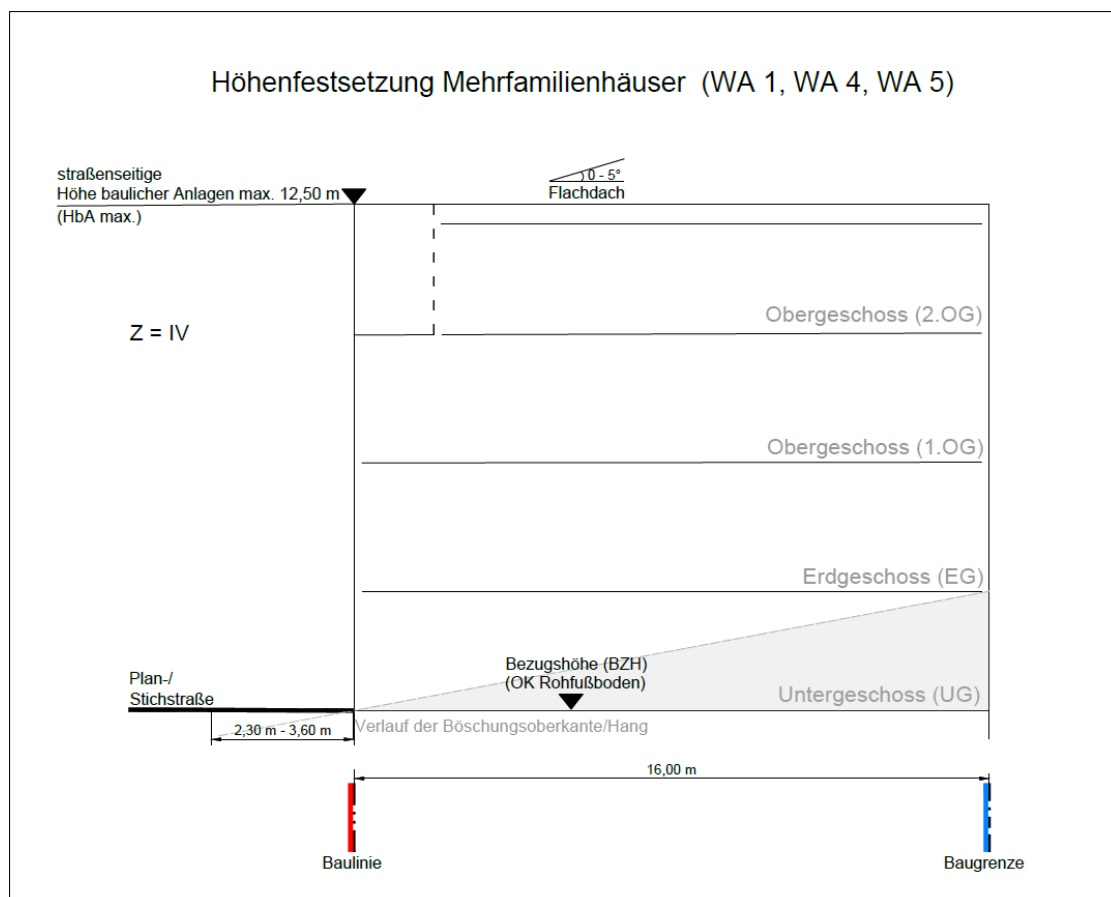
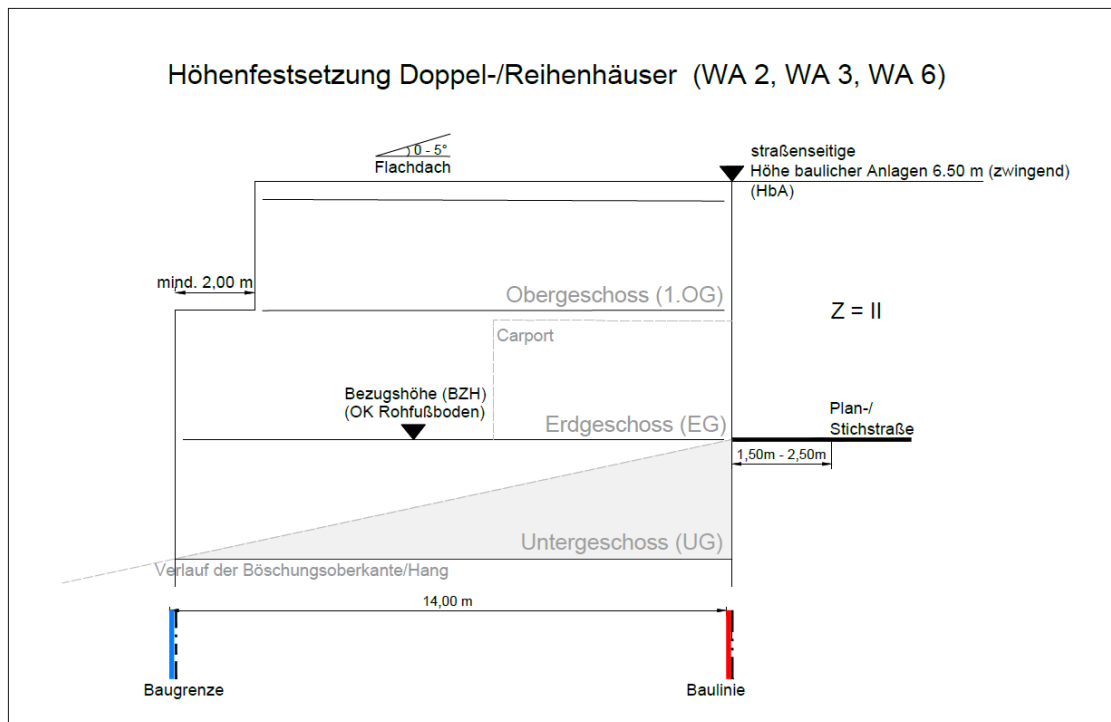
Für Carports und Nebenanlagen beträgt die maximal zulässige Höhe 3,00 m, gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen.

2.3.3. Überschreitung

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann auf maximal 25% der Dachfläche durch Dachaufbauten auf Gebäuden (wie technische Aufbauten für Fahrstuhlschächte, Aufbauten für Treppenhäuser, Oberlichter, Anlagen für der Wärme- und Kälteerzeugung) bis 2,00 m überschritten werden. Dachaufbauten auf dem Gebäude haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (auch Carports) kann für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,25 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Beispiele zur Erläuterung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / Hüllkurve



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- In WA 1, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- In WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
- In WA 3 und WA 6 sind nur Reihenhäuser als eine Hausgruppe zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 6, 11 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

4.1 Vorbauten, sonstige untergeordneten Bauteile

Untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie Balkone, Tür- und Fenstervorbauten (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,00 m Tiefe überschreiten.

Hinweis: Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.

4.2 Flächen für Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Carports (Cp) und Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Planteil dafür festgesetzten Flächen für Carports und Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Garagen, mit Ausnahme von in Gebäude integrierte Garagen, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Mülleinhausungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Planteil dafür festgesetzten Flächen N1 und N2 zulässig.

In N1 sind nur Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen zulässig.

In N2 sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind Gartenhäuschen nur bis 10 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf eines beschränkt. Im Planteil sind Flächen festgesetzt, in denen die Errichtung von Wärmepumpen ausgeschlossen ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sind Wärmepumpen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind je Reihenhaushälfte Raum für Revisionsschächte innerhalb der Fläche N1 zu berücksichtigen und ständig zugänglich zu halten.

4.3 Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten sind für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 6 sind gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone je Doppelhälfte- und Reihenhauseinheit auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur bis zu einer Höhendifferenz von maximal 1,50 m zulässig.

Als Auffüllmaterial darf nur ursprünglicher Erdaushub oder unbelastetes Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Zufahrten zu den Carports sind ausschließlich auf Breite der im Planteil festgesetzten Flächen ersichtlich. Für Tiefgaragen sind im Planteil Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestellen

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Bushaltestellen im Planteil festgesetzt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Geh- und Fahrrechte (GR) zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte (LR) zugunsten der Stadt Lörrach sind im Planteil festgesetzt.

Auf der Fläche für Leitungsrechte (LR) dürfen unter- und oberirdisch keine baulichen Anlagen errichtet werden.

8 Anlagen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Als Anlagen für die Versorgung des Gebietes sind eine Trafostation und eine Druckerhöhungsanlage im Planteil festgesetzt.

9 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünten Flächen ist unzulässig.

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. Für die Pflanzung sind Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzlisten 1 und 2 (im Anhang) zu verwenden.

Befestigte Flächen und Gartenwege sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Erlaubte Belagsflächen sind Naturstein- und Betonpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasenliner.

10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Planteil sind öffentliche Grünflächen und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt:

- Die öffentlichen Grünflächen G1 und G4 sind mit Ausnahme der Spielplatzflächen und der Flächen für Versorgungsanlagen als artenreiche Fettwiesen und mit standortgerechten, artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 und 2 (im Anhang) anzulegen. Die Wiesenflächen sind zweischürig zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.
- Die öffentlichen Grünfläche G2 und G3 sind als artenreiche Fettwiesen herzustellen, zweischürig zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Im Planteil sind Flächen für die Regelung des Wasserabflusses innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Diese dienen der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Flächen, die als Leitstruktur für Fledermäuse dienen

In der im Planteil festgesetzten Fläche F1 ist eine dichte Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Heckenpflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m, einem Reihenabstand von 1,00 m und in einer Breite von 5,00 m anzulegen. Zwischen den Sträuchern sind Bäume im Abstand von maximal 15,00 m zueinander zu pflanzen. In den Bereichen von WA 1, WA 4 und WA 5, in denen sich die Gebäude dicht an der Heckenpflanzung befinden, muss zur Reduzierung von Lichtemissionen ein geringerer Baumabstand von 6,00 m eingehalten werden. Diese Baumstandorte der dichteren Pflanzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen. Die dauerhafte Höhe der Feldhecke soll mindestens 4,00 m betragen. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm sowie Sträucher mit einer Mindestqualität 3 x verpflanzt und 1,00 - 1,20 m hoch. Für die Pflanzung sind Laubbäume und Sträucher gemäß den Pflanzliste 6 (im Anhang) zu verwenden.

12.2 Dachbegrünung und Dachgestaltung

Die Flachdächer der Hauptgebäude und von flachgeneigten Dächern von Nebenanlagen sind ab einer Größe von über 10,00 m² auf mindestens 50% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten auf Gebäuden (wie technische Aufbauten für Fahrstuhlschächte, Aufbauten für Treppenhäuser, Oberlichter. Dabei ist eine Mindestsubstrathöhe von 12 cm auszuführen. Für die Begrünung sind mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste 3 (im Anhang) zu verwenden.

12.3 Überdeckung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege- oder Platzflächen genutzt werden. In den Bereichen, in denen Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, muss die Substrathöhe mindestens 80 cm betragen.

12.4 Außenbeleuchtung

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.

Im WA 4 und WA 5 ist eine Außenbeleuchtung nur mit Bewegungssteuerung (Leuchtdauer nach Bewegungsende bis maximal 20 Sekunden) zulässig.

Eine Beleuchtung des Weges entlang der Feldhecke ist unzulässig.

12.5 CEF Maßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende CEF-Maßnahmen notwendig:

- M1: Anbringung von 7 Starennistkästen und 4 Nistkästen für den Gartenrotschwanz
- M2: Sicherung von totholzreichen Spechtbäumen
- M3: Anbringung von 24 Fledermauskästen
- M4: Umhängung der im Plangebiet bereits vorhandenen Nistkästen
- M5: Neupflanzung von 40 heimischen Obstbäumen
- M6: Aufstellung von Bauzaunabschnitten als Leitstruktur für Fledermäuse

Die CEF-Maßnahmen M1 bis M5 wurden bereits umgesetzt.

12.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden allen Baugrundstücken und neuen Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Ausgenommen von der Zuordnung ist die im Bereich des Bebauungsplanes, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3676/1, bereits bestehende versiegelte

Straßenfläche des "Keltenweges". Die Dauer der Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege richtet sich nach der im Zeitpunkt der Abrechnung bestehenden, gültigen Kostenerstattungsbeitragsatzung.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist gesichert, da sich die Ausgleichsflächen in städtischem Eigentum befinden. Die Stadt führt die Ausgleichsmaßnahmen durch.

Den Baugrundstücken und neuen Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Öffentliche Grünflächen G1, G2, G3 und G4
- Feldhecke F1
- Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün

Den Baugrundstücken und neuen Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende externe Maßnahmen zugeordnet:

- Aufwertung Streuobst Spitzacker (A1, M5)
- Waldumbau Brombacher Allmend (A2)
- Entwicklung Flachlandmähwiese Grütt (A3)
- Renaturierung und Schaffung von Habitatstrukturen Ufelmatten (A4)

Für die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan „Bühl III“ werden nur ca. 80.000 Ökopunkte benötigt. Die übrigen ca. 120.000 Ökopunkte, die durch diese Maßnahme generiert werden, stehen für andere Projekte zur Verfügung."

Hinweis: Die genauen Flächendarstellungen und Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht Bühl III, Stand 03.03.2023, faktorgruen, Freiburg und den Maßnahmenblättern als Bestandteil des Umweltberichts zu entnehmen.

Es wird auf die "Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung", bekanntgemacht am 04.04.2019, verwiesen.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB und § 178 BauGB)

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb befestigter Flächen sind für Bäume Pflanzgruben gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“, Ausgabe 2010 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Das Volumen der mit Baums substrat verfüllten Pflanzgruben muss mindestens 12,00 m³ und die Tiefe 1,50 m betragen, die offene Baumscheibe muss mindestens 6,00 m² groß sein.

Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen.

13.1 Pflanzung von Bäumen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Teilgebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist pro angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum einer einheimischen und standortgerechten Art gemäß Pflanzliste 1 (im Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 6 ist je Grundstücksparzelle mindestens ein Baum einer einheimischen und standortgerechten Art gemäß Pflanzliste 1 (im Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sind qualifiziert gärtnerisch anzulegen; die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang) und Stauden zur verwenden.

Um eine ausreichende Flexibilität der festgesetzten Bäume im Bauvollzug zu erhalten, wird festgesetzt, dass von der zeichnerisch festgesetzten Lage um bis zu 2,00 m abgewichen werden kann. Gleichzeitig sichert der relativ geringe Abweichungsspielraum die gewünschte Raumbildung gemäß städtebaulichem Entwurf.

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bepflanzen.

13.2 Pflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planteil Baumstandorte als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese sind mit standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste 5 (im Anhang) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die im Planteil festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten) um bis zu 1,50 m verschoben werden.

13.3 Fassadenbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist die zur Leitstruktur für Fledermäuse dienende Feldhecke F1 orientierte Gebäudefassade zu einem Anteil von 30% (auf die Fassadenlänge bezogen) durch Rankpflanzungen zu begrünen. Zu verwenden sind zu mindestens 75% rankende oder schlingende Pflanzen mit einer Wuchshöhe von mindestens 5,00 m gemäß der Pflanzliste 4 (im Anhang). Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzabstand sollte in Abhängigkeit von der Wuchsstärke zwischen 1,00 - 3,00 m betragen.

13.4 Bindungen für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Planteil sind drei Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind vor Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) sowie in die Baumkronen zu schützen. In WA 4 ist im Planteil ein Fenster um den Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen festgesetzt, Grabarbeiten sind nur außerhalb dieses Fensters zulässig.

13.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umweltbericht Bühl III, Stand 03.03.2023, faktorgrün, Freiburg dargestellt. Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Maßgeblich sind die im Planteil festgesetzten Dachformen und Dachneigungen. Die Dachneigungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind zur straßenabgewandten Seite hin fallend herzustellen.

Die Dächer der Nebenanlagen sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 – 10° herzustellen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und technische Anlagen sind im Zusammenhang mit den Aufbauten für Treppenhäuser anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen.

Technische Aufbauten sind mit einem Sichtschutz (aus Holz bestehende oder begrünte Einhausung) zu umgeben.

Ziff. 1.2 gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen keine Blendwirkung haben.

1.3 Dachdeckung

Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder in ein Oberflächengewässer oder den Kanal abgeleitet werden. Untergeordnete Bestandteile des Daches, wie Eingangsüberdachungen und der Dachentwässerung, wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.

1.4 Gebäudebreite

In den WA 2, WA 3 und WA 6 wird für Doppelhaushälften und für Reihenhäuser als Gebäudebreite 6,40 m als zwingendes Maß festgesetzt. Die Breite wird von der Außenkante der Außenwände gemessen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.5 Fassadengestaltung / Materialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Verspiegelte Verglasungen, blendende und grelle Wandverkleidungsmaterialien, Sichtbeton und Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

Metallverkleidungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

1.6 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, aus Holz herzustellen und zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume, siehe auch Pflanzliste 4 (im Anhang)).

Die hintere und seitliche Höhe der Wand eines Carports darf maximal 1,20 m betragen.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Hinweis: Die Stellplatzverpflichtung richtet sich nach LBO BW § 37 in der Fassung vom 18.07.2019, gültig ab 01.08.2019, welche aktuell einen Stellplatz pro Wohneinheit fordert.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und bis zur Brüstungshöhe des 2. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen sind parallel zur Fassade zu errichten, Stechschilder sind nicht zulässig.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedigungen und Stützmauern

Einfriedung und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Einfriedungen sind nur aus einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang), oder Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen. Metallzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zulässig sind Einfriedungen in Form von Gabionen, die bis zu 50% teilbegrünt werden können. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Sichtschutzelemente zwischen Terrassen sind nur aus Holz oder einem begrüntem Rankgerüst zulässig.

Stützmauern sind nur zur Geländesicherung mit einer Höhe von 0,50 m bis maximal 1,50 m zulässig. Sofern größere Höhenunterschiede bewältigt werden sollen oder müssen, können bis zu zwei Stützmauern in gestaffelter Form angebracht werden. Sie müssen dann einen jeweiligen horizontalen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen, gemessen zwischen den Außenkanten der Stützmauer.

4.2 Einfriedigung entlang der öffentlichen Grünfläche G2

Auf die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke, die an die öffentliche Grünfläche G2 angrenzen, sind mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze lebende, einheimische und standortgerechte Einfriedigungen mit einer Mindesthöhe von 1,50 m gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, in denen Flächen für Carports festgesetzt sind.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Regelung auf privaten Grundstücken

Es sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Retentionszisternen oder -mulden) herzustellen, soweit diese erforderlich sind, um den Regenwasserabfluss von den Grundstücken zum öffentlichen Regenwasserkanal auf eine Drosselabflussspende von $X \text{ l/s pro } 100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche zu drosseln. Der Nachweis der Rückhaltung ist für eine Wiederkehrzeit von $T_n = 5 \text{ a}$ und eine Dauer von $D = x \text{ min}$ zu führen.

Hinweis: Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers und Regenwassers erfolgt über Kanäle. Es werden jeweils ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal parallel zueinander verlaufend entlang der Planstraße und der Stichstraßen errichtet.

III. Hinweise

1. Artenschutzmaßnahmen

1.1 Rodungszeitraum

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Aufgrund der möglichen Funktion als Winterquartier für Fledermäuse sind die Bäume mit einem „hohen“ Quartierpotenzial (s. Abb. 1) vorher von einem Experten hinsichtlich Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden Fledermäuse vorgefunden, ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

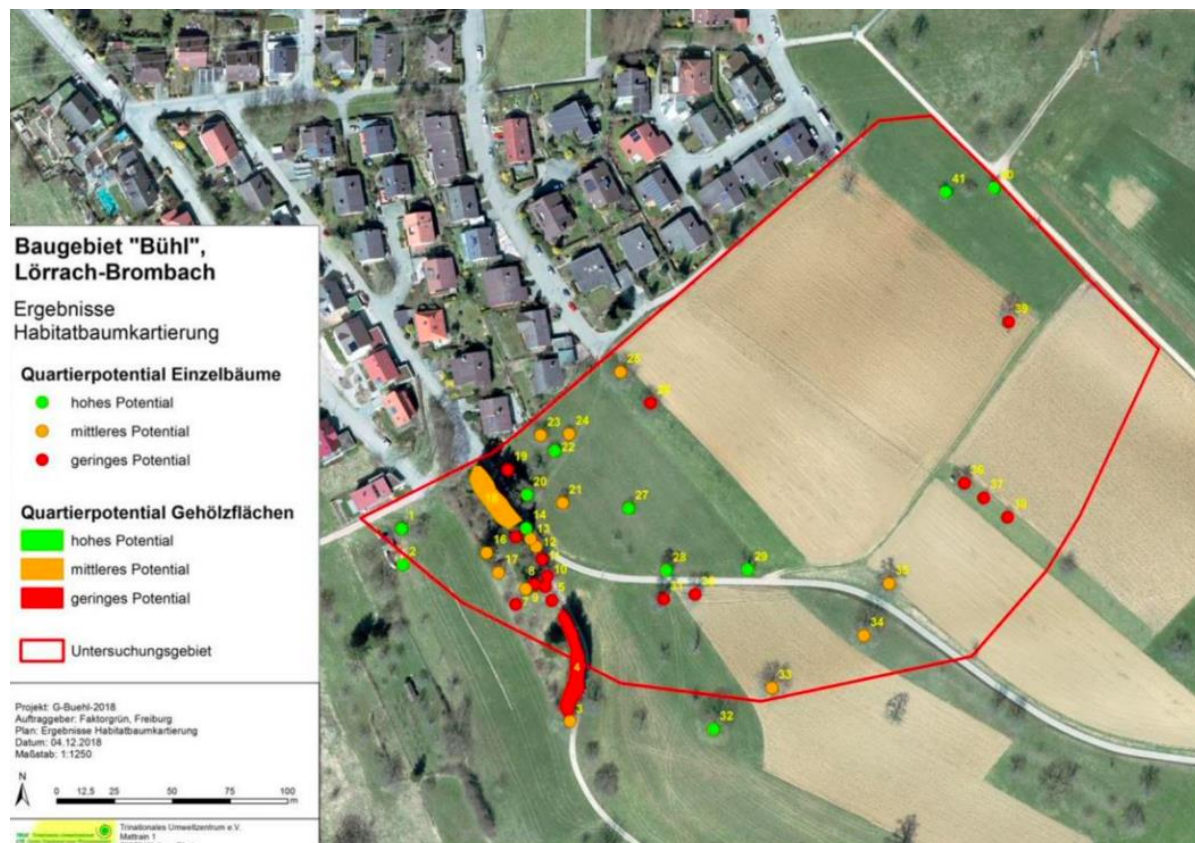


Abb. 1: Ermitteltes Quartierpotenzial für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet (TRUZ 2020)

1.2 Temporäre Leitstruktur während der Bauphase

Zum Erhalt der Fledermausleitstruktur entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze während der Bauphase sind Abschnitte von mobilen Bauzäunen (Höhe der einzelnen Elemente mindestens 2,00 m) mit einer Mindestlänge von 15,00 m in einem Abstand von maximal 40,00 m entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze aufzustellen (s. Abb. 2). Die Zäune sind sicher zu verankern, gegen Umfallen zu sichern und mit Hinweisen zu ihrem Zweck zu versehen. Sie müssen während der gesamten Baumaßnahme am selben Ort stehen bleiben.



Abb. 2: Schematische Darstellung der Bauzaunabschnitte (gelb) als temporäre Leitstruktur (faktorgruen 2022)

1.3 Errichtung einer Totholzpyramide

Zum Schutz vom Aussterben bedrohter Totholzkäfer wird auf einer externen Maßnahmenfläche eine Totholzpyramide aus besiedelten Baumstämmen errichtet.

2. Grundwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Für eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baukörper (z.B. Tiefgaragen, Bohrpfähle etc.) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweise oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 43 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld zu stellen.

Im Baugebiet sind Kellerräume und Tiefgaragen, die unter bzw. teilweise unter dem Gelände liegen als weiße Wannen auszubilden.

3. Denkmalschutz (§§ 2, 20 und 27 DSchG BW)

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Bühl III“ liegt auf einem als Prüffall Nr. 13 ausgewiesenen, besonders siedlungsgünstigen Areal. Hier war deshalb zu prüfen, ob Strukturen vorhanden sind, die aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen Kulturdenkmale nach § 2 DSchG BW darstellen, an deren Erhaltung aufgrund des dokumentarischen Werts ein öffentliches Interesse besteht. Aus diesem Grund und um Planungssicherheit zu gewährleisten wurde in 2021 im Bereich des geplanten Neubaugebiets „Bühl III“ eine eingehende Prüfung mithilfe von Baggersondagen durch das Team „Projekt flexible Prospektion“ des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt.

Entsprechend der Ergebnisse dieser archäologischen Prospektion kann die Denkmaleigenschaft des überplanten Bereichs im Allgemeinen ausgeschlossen werden.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken mehr für die Erweiterung des Wohnbaugebietes.

Die archäologische Verdachtsfläche wurde somit um die sondierte – und vom Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes betroffene – Fläche verkleinert.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg (Referat 84.2), per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: Abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG BW wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

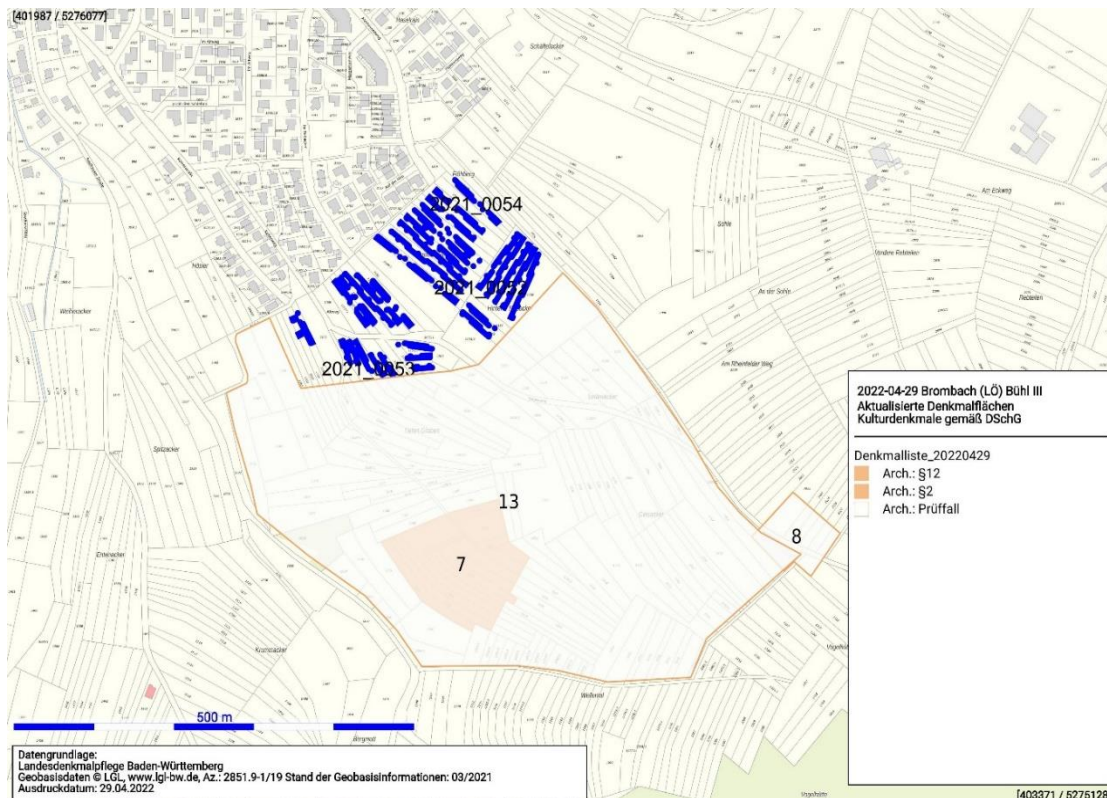


Abb. 3: Aktualisierte Denkmalflächen Kulturdenkmale, Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg 2022

4. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde eine Multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes, weshalb grundsätzlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Da es sich jedoch lediglich um eine Luftbildauswertung handelt, kann keine Garantie für die Kampfmittelfreiheit gegeben werden.

5. Gesundheitsschutz

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

6. Brand- und Katastrophenschutz / Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100,00 m Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40,00 m von einem Gebäude entfernt sein.

7. Bodenschutz (§ 4 ABS, 2 Bodenschutzgesetz BSchG)

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich für den anfallenden Erdaushub anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Für Aushubmengen über 500 m³ ist ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen. Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Das Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Eine temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen. Entstandene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (Verfärbungen, Geruchsimmissionen, etc.) sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde (Landkreis Lörrach) umgehend zu melden.

Voraussetzung für die Verwertung von Erdaushub ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll möglichst nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2,00 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei

der Schüttung und während der Lagerung dürfen Transportfahrzeuge die Mieten nicht überfahren. Überschreitet die Lagerdauer einen Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Leguminosen, Luzerne, etc.). Die Mieten sind vor Vernässung zu schützen, dazu sind die Oberflächen zu profilieren und zu glätten. Bei der Zwischenlagerung von Erdaushub auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke zu treffen (Abstände zur Grundstücksgrenzen vergrößern, Abdecken des Aushubmaterials durch Planen, etc.).

Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabland nicht überschreiten.

8. Gutachten

Auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten und als Anlage zur Begründung beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen (s. Kapitel 11 Begründung)

- Umweltbericht Bebauungsplan Bühl III, Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, faktorgrün, Freiburg i. B. 03.03.2023
- Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse Bebauungsplan Bühl, Lörrach-Brombach, Trinationales Umweltzentrum e.V. (TRUZ), Weil a. R. 30.10.2020
- Faunistische Erfassungen Schmetterlinge, Lörrach Ortsteil Brombach, Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz (ÖG-N), Ettenheim 10/ 2021
- Habitatpotentialabschätzung der wertgebenden Totholzkäfer im Bauplangebiet Bühl III bei Lörrach-Brombach unter besonderer Berücksichtigung der FFH Anhang II & IV-Arten und der streng geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Freiburg i. B. 25.08.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Bühl III, faktorgrün, Freiburg i. B. 03.03.2023
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen Bebauungsplan Bühl III, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen 27.03.2021
- Lokalklimatische Untersuchung Bebauungsplan Bühl III, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen 27.03.2021
- Luftbilddauswertung Kampfmittel; Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittel-beseitigungsdienst, Stuttgart 26.06.2018
- Verkehrsuntersuchung Wohngebiet Bühl III in Lörrach - Brombach – Erläuterungsbericht; Fichtner Water & Transportation, Stuttgart 08/2018
- Lastgangprognose durch die Verbreitung der Elektromobilität für das Neubaugebiet Bühl II, Institut Stadt | Mobilität | Energie GmbH, Stuttgart 06/2021
- Geotechnische Stellungnahme, Erschließung Neubaugebiet „Bühl III“ Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnisches Institut GmbH, Weil a. Rhein 16.11.2022
- Bericht über die Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben der Stadt Lörrach - Bebauungsgebiet - Bühl III in Lörrach Brombach, Geotechnisches Institut GmbH, Weil a. Rhein 1981

- AV zum Bebauungsplanverfahren Bühl III, Stadt Lörrach, Ortsteil Brombach nach erfolgter archäologischer Sondierung, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen 29.04.2022
- Bericht der ökologischen Baubegleitung zu den archäologischen Grabungen in Lörrach Bühl III, proECO Umweltplanung. Consulting & Service, Wehr 30.11.2021

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 6 Abs. BauGB)

1. Naturpark Südschwarzwald (§ 27 BNatSchG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.1979
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	15.10.1979
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Lörrach, den	.....
Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

Anhang - Pflanzenlisten

1. Bäume für Baugrundstücke und öffentliche Grünflächen

Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Linde)

Obstbäume:

Graue Herbstrenette
Kardinal Bea
Champagner Renette
Rheinischer Bohnapfel
Boscs Flaschenbirne
Birne Conference
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Ersinger Frühzwetsche
Hauszwetsche

2. Sträucher für Baugrundstücke und öffentliche Grünflächen

Mindestqualität Strauch 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Arten für Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Für die Begrünung 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)

4. Arten für Fassadenbegrünung

Actinidia arguta (Kiwi)
Akebia quinata (Klettergurke)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Campsis radicans (Klettertrompete)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Clematis viticella (Italienische Waldrebe)
Humulus lupulus (Hopfen)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Lonicera heckrottii (Feuer-Geißschlinge)
Parthenocissus vitacea (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa (Kletterrosen)
Wisteria floribunda (Blauregen)

5. Straßenbäume

Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen,
Stammumfang 18 - 20 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Acer campestre "Huibers Elegant" (Feldahorn)
Acer monspessulanum (Dreilappiger Ahorn)
Acer opalus (Schneeball-Ahorn)
Acer platanoides "Allershausen" (Spitzahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Amelanchier arborea "Robin Hill" (Felsenbirne)
Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Fraxinus angustifolia "Raywood" (Schmalblättrige Esche)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Fraxinus pennsylvanica „Summit“ (Rotesche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Dornenlose Gleditsie)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Malus tschonoskii (Wollapfel)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus coccinea (Scharlacheiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Sorbus aria „Magnifica“ (Mehlbeere)
Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringische Säulen-Mehlbeere)
Tilia cordata „Rancho“ (Amerikanische Stadtlinde)
Tilia tomentosa „Brabant“ (Brabanter Silberlinde)
Ulmus x hollandica "Lobel" (Holländische Stadtulme)

6. Liste für die Pflanzungen in der Feldhecke

Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Baum-Strauch-Hecke:

Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salix caprea (Salweide)

Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Baum-Strauch-Hecke:

Mindestqualität Strauch 3 x verpflanzt, 100 - 125 cm.

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnlichen Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Echte Hundsrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)