

Stadt Lörrach
Bebauungsplan
„Weilert (Reiterverein)“
Satzung

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Weilert (Reiterverein“, Plan Nr. 20/17

am 23.06.2005 als Satzung beschlossen.

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 466) - BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) -BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I. S. 58) - PlanzV
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577 ber. S. 720), zuletzt geändert am 18. Dezember 1995 (GBl. 1996,S. 29) – GO BW

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 **Bestandteile der Satzung**

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan Nr. 20/17, Bl. 2, M 1:500)
2. den textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

3. ein Übersichtsplan ohne Maßstab
4. eine Begründung, die sich auch auf die örtlichen Bauvorschriften bezieht,
- 5. der Grünordnerischer Beitrag ^{*)}**
6. Objektplanung (Bauantrag vom 16.04.2004).

Die o.g. Anlagen Nr. 1 und 4 beziehen sich auch auf die parallel erlassene Satzung über die **Örtlichen Bauvorschriften** „Weilert (Reiterverein)“ zum gleichen Plangebiet.

§ 4 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Lörrach, den

Grotefendt
Erster Bürgermeister

^{*)} Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung fand in Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren statt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen

Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„Weilert“ (Reiterverein)

Textliche Festsetzungen *)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

1.1 Sonstiges Sondergebiet (Reitanlage) gemäß § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets sind gemäß § 11 (2) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

- 2 Reithallen mit Standardmaß
- 1 Reitplatz
- Stallgebäude mit zugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen
- Lagergebäude die der Reitanlage dienen
- 1 Betriebsgebäude mit einer Wohnung mit Gastzimmer für Aufsichtspersonal, einer Gaststätte (Reiterstüble), Büro- und Schulungsräume.

1.2 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrtsstraße von der L 141 bis zum Sondergebiet als öffentlicher Weg. Zur Vermeidung von Fahrverkehr innerhalb des Sondergebiets kann am Ende der Straße eine einfache Schranke angebracht werden.

1.3 Grünflächen gemäß § 9 (15) BauGB

Stallnahe Weidefläche,
Verkehrsgrünflächen

1.4 Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB

I.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Daß Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze für das Betriebsgebäude, im übrigen durch
- die überbaubare Grundfläche sowie die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen als Höchstmaß bezogen auf die jeweils festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe. Maßgebend sind die Höhenangaben in den Schnitten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

*) Stand 19.04.2005

I.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wird im Bereich des Betriebsgebäudes wie folgt vertikal gegliedert:

Wird das oberste Geschoß als Attikageschoß ausgebildet, ist der Rücksprung der Fassade gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses auf der Tal-seite vorzusehen.

I.4 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB

Für die einzelnen Baukörper wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höhe über NN festgesetzt. Maßgeblich sind dabei die Höhenangaben in den Schnitten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

I.5 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze für Besucher der Reitanlage sind im Bereich der Erschließungsstraße auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebiets Stellplätze für Betriebs- und Aufsichtspersonal festgesetzt.

I.6 Festsetzungen zum Ausgleich gemäß § 1a BauGB

I.6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Randsignatur umgrenzte Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind nach folgender Maßgabe Ausgleichsmaßnahmen für die vom Vorhaben bedingten Eingriffe in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild durchzuführen:

I.6.1.1 Geländeanfüllung

Die Fundamente der kleinen Reithalle und des östlich angrenzenden Stallgebäudes sind talwärts bis zur Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (= 383.00 m ü.NN) aufzufüllen und die entstehenden Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 an das angrenzende natürliche Gelände anzubinden. Die Böschungen sind gemäß den unten aufgeführten Festsetzungen auf ganzer Länge mit Gehölzen zu bepflanzen.

I.6.1.2 Werbeanlagen

Die Art und der Umfang von Werbeanlagen werden entsprechend Ziffer 5 der Örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

I.6.1.3 Anlage und Unterhaltung von Streuobstwiesen und Feldhecken

- Die mit Randsignatur festgesetzten Flächen (nördlich und südlich der Bebauung) sowie die Fläche südlich der Erschließungsstraße sind als Streuobstwiesen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind einzusäen und je 250 m² mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum einer regionaltypischen Streuobstsorte (Stammumfang mind. 14 – 16 cm) oder einem Nußbaum entsprechender Größe zu bepflanzen. In Abhängigkeit der jeweiligen Flächengröße gelten folgende Stückzahlen:
südlich Reithalle/Stall mind. 15, nördlich Lager/Stall mind. 3, südlich der Erschließungsstraße mind. 18 Bäume.
Es sind insgesamt wenigstens 5 verschiedene Arten bzw. Sorten zu verwenden (vgl. Pflanzempfehlungen). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen.
- Zusätzlich sind Gehölze nach Art von Feldhecken an den dargestellten Standorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: südlich Reithalle/Stall jeweils 45 lfm Hecke auf den angeschütteten Böschungen der beiden Gebäude, nördlich Lager/Stall 40 lfm Hecke wahlweise entlang dem Gebäude oder an der Grenze zu den Nachbargrundstücken, südlich der Privatstraße 90 lfm Hecke auf der Böschung der Stellplätze. Für die Heckenpflanzungen gelten folgende Maßgaben:
 - mind. 2 - 3-reihige Anpflanzung aus mind. 5 verschiedenen Gehölzarten;
 - Pflanzabstände 1 x 1,5 m, mind. 20 Stück je 10 lfm Hecke;
 - Sträucher mind. 1 x verpflanzt 70 - 90 cm hoch, Heister 2 x verpfl. 150 - 200 cm.
 Es dürfen nur gebietsheimische Gehölzarten verwendet werden (die Pflanzempfehlungen im Anhang enthalten geeignete Arten).
- Für Einsaaten innerhalb der festgesetzten Flächen sind Saatgutmischungen für artenreiches Extensivgrünland (Mischung für Biotopentwicklungsflächen mit 30 % Kräuteranteil) zu verwenden (Saatgut aus regionaler Herkunft; Aussaatmenge max. 5 g/m²). Zur angestrebten Entwicklung obergrasarmer Grünlandgesellschaften sind die Wiesen zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut kann als Heu geworben werden oder als Mulch auf den Flächen verbleiben, wobei für die Samenausreife vieler Arten der 1. Schnitt nicht vor Ende Juni und der 2. Schnitt Ende August durchzuführen ist.
- Die unter Ziffer 6.1.2 festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweils angrenzenden Hochbau- bzw. Tiefbaumaßnahmen herzustellen.

I.6.1.4 Unterhaltung und Bepflanzung des Gewässerrandstreifens

Der auf 10 m Breite festgesetzte Gewässerrandstreifen am Stadtgraben ist als Grünlandfläche zu pflegen und für die Gewässerunterhaltung dauerhaft zugänglich zu halten. Entlang des Grabens ist spätestens ein Jahr nach Herstellung der Privatstraße eine Baumreihe aus mind. 7 hochstämmigen Eschen mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen.

I.6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zusätzlich zu den Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden zur Grüngliederung des Gebiets und zum Ausgleich für Eingriffe in Boden und Landschaftsbild folgende Anpflanzungen festgesetzt:

I.6.2.1 Anpflanzung von Bäumen

- Auf den Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind zur Gliederung und Eingrünung mind. weitere 25 Bäume anzupflanzen (großwüchsige Laubbäume und/oder Obst-/Nußbäume). Davon sind mind. 7 Stück an den im Plan gekennzeichneten Standorten an der Ostgrenze zum Schuhmacherweg zu setzen (Standortverschiebungen um bis zu 5 m innerhalb des Bereichs sind zulässig). Die übrigen Standorte werden nicht festgesetzt.
- Die Stellplätze an der Privatstraße sind durch Bäume zu gliedern (1 hochstämmiger Laubbaum nach jedem 5. Stellplatz). Zur Sicherstellung dauerhaft ausreichender Lebens- und Wachstumsbedingungen sind die Baumstandorte als Grünflächen von mind. 2 x 2 m Größe anzulegen und zu unterhalten und mit geeigneten Maßnahmen gegen das Überfahren zu sichern.
- Für die oben genannten anzupflanzenden Bäume gelten folgende Qualitätsstandards:
 - Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Stammhöhe);
 - Obst- und Nußbäume als Hochstämme mit mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die Pflanzempfehlungen im Anhang enthalten Vorschläge für naturraum- und standorttypische Gehölzarten

I.6.2.2 Dachbegrünung

Für die Flachdachflächen des Betriebsgebäudes (ausgenommen die für Terrassennutzung vorgesehenen Flächen) wird Dachbegrünung festgesetzt.

Die Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 10 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, mindestens bestehend aus Moos-Sedum-Kraut-Vegetation, gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.

Die Dachbegrünungen sind fachgerecht nach den geltenden FLL-Richtlinien herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

I.6.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Der einzige Baum im Planungsgebiet (Nußbaum neben der künftigen Privatstraße) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Beim Ausbau der Straße sind Stamm und Wurzelraum ausreichend gegen Beschädigungen einschließlich Ablagerungen im Wurzelbereich zu schützen (gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“).

- Der Gehölzbestand auf dem westlich angrenzenden, ehemaligen Steinbruchgelände ist vor Beschädigungen durch Bauarbeiten zu schützen. Am Gehölzrand dürfen daher keine Baumaterialien, Aushub oder Humus zwischen- oder abgelagert werden.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Straßenbauamt

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die L 141 ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Bad Säckingen zu planen und zu bauen. Mit dem Bau der Erschließungsstraße darf erst begonnen werden, wenn die Ausführungspläne durch das Straßenbauamt freigegeben sind.

Landratsamt

Nordwestlich des Geltungsbereichs der Satzung liegt eine bekannte Altlast, die das Plangebiet geringfügig tangiert. Es wird empfohlen, die Hallen außerhalb der Deponie zu errichten. Sollte eine teilweise Bebauung geplant werden, sind Gasmessungen durchzuführen, um das Restrisiko einschätzen zu können. Kellerräume dürfen im Nahbereich der ehemaligen Deponie nicht errichtet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu geschehen, daß ein Eintrag in die Altlast nicht stattfinden kann. Bei der Gründung des Gebäudes im betroffenen Bereich sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Treten im Rahmen der Bauarbeiten verdächtige Bodenveränderungen zutage, ist das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu verständigen.

Regierungspräsidium, Ref. 25, FB Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstätte. Bei den festgestellten Oberflächenfunden handelt es sich um Keramikscherben. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Oberflächenfunde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Stadt Lörrach

Örtliche Bauvorschriften

„Weilert (Reiterverein)“

Satzung ^{*)}

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach die Örtlichen Bauvorschriften

„Weilert (Reiterverein)“, Plan Nr. 20/17

am 23.06.2005 als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, (Bekanntmachung in BGBl. I, S. 1359) - BauGB
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2000 (GBl. S. 760), in Kraft getreten am 1. Februar 2001 - LBO BW
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577 ber. S. 720), zuletzt geändert am 18. Dezember 1995 (GBl. 1996, S. 29) – GO BW

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil M 1 : 500, Plan Nr. 20/17(BI.2)

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

1. den Darstellungen im zeichnerischen Teil (Plan Nr. 20/17, Bl. 2, M 1:500)
2. den textlichen Vorschriften

Beigefügt sind:

3. Übersichtsplan ohne Maßstab
4. eine Begründung mit Verweis auf den Umweltbericht

Die o. g. Anlagen Nrn. 1, 3 und 4 beziehen sich auch auf die parallel erlassene Satzung des Bebauungsplans „Weilert (Reiterverein)“ zum gleichen Planungsgebiet.

^{*)} Stand 10.12.2004

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den ergangenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO in Kraft.

Lörrach, den

Grotefendt
Erster Bürgermeister

Stadt Lörrach

Örtliche Bauvorschriften

„Weilert (Reiterverein)“

Textliche Vorschriften *)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Flachdächer:	Dachneigung	0 – 5°
Satteldächer:	Dachneigung	10 – 20°

entsprechend Planeintrag

Flachdächer (Dachneigung 0 - 5°) sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer I.6.2.2 zu begrünen.

Wegen der Fernwirkung der Gebäude am exponierten Standort dürfen für Fassaden und Dächer weder grelle Farbtöne noch glänzende oder reflektierende Materialien verwendet werden; die Farbgebung ist mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Lörrach abzustimmen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Deckbelag zu befestigen, der eine flächige Versickerung ermöglicht. Geeignet hierfür sind z.B. Rasengittersteine, Rasenkammerverbundsteine, Rasenfugenpflaster, mit Splitt verfülltes Großfugenpflaster bzw. Verbundsteine mit Sickeröffnungen, bei Stellplätzen mit geringer Frequentierung auch Schotterrasen. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen wird verwiesen.

Grünflächen und Bepflanzungen

- Grundstücksflächen des Sondergebiets, die nicht für Überbauung, Erschließung, Stellplätze und sonstige Nutzungen des Reitsports benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für Anpflanzungen wird verwiesen. Soweit Sondergebietsflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt baulich beansprucht werden, sind die dafür vorgesehenen Flächen bis zu ihrer Nutzung einzusäen.

*) Stand 10.12.2004

- Wegen des umgebenden Landschaftsraumes dürfen für Gehölzpflanzungen im gesamten Planungsgebiet nur standortgerechte, heimische Laubholzarten verwendet werden (ausgenommen hiervon wird die im 17. Jahrhundert eingebürgerte Roßkastanie). Die Pflanzempfehlungen im Anhang enthalten geeignete Baum- und Straucharten.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im gesamten Planungsgebiet nur zulässig, soweit sie unmittelbar für die Pferdehaltung bzw. den Reitsport erforderlich sind (z.B. Koppelzäune, Einzäunungen von Paddocks und Dressurplatz).

Die Einzäunung des Sondergebiets am Übergang zur offenen Landschaft ist nicht zulässig.

Um Fahrverkehr innerhalb des Sondergebiets zu vermeiden, kann die Erschließungsstraße am Übergang zum Sondergebiet mit einer einfachen Schranke abgesperrt werden.

4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das von den Satteldächern der Stall-, Hallen- und Lagergebäude abfließende Niederschlagswasser wird in einer oder mehreren Zisternen gesammelt. Es wird für den Betrieb der Vereinsanlagen verwendet. Ableitungen von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets und zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden die Art und der Umfang von Werbeanlagen wie folgt eingeschränkt:

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen zu integrieren. Werbeanlagen an felseitigen Fassaden sind nicht zulässig. Die Größe einer flächigen Einzelwerbeanlage darf höchstens 2 qm betragen.

Ausnahmsweise sind Kurzzeichen/Logos auch auf felseitigen Fassadenflächen möglich.

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Laufftexte sind nicht zulässig. Schriftzüge sind als Einzelbuchstaben auszuführen.

Aus der Fassadenebene herausragende Beleuchtungselemente (Strahler) sind unzulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

Im Baueingabeplan oder in einem beigefügten Freiflächengestaltungsplan ist nachzuweisen, daß die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Grünordnung und zum Ausgleich von Eingriffen berücksichtigt sind.