

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. ART DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 19 (4) BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im zeichnerischen Teil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen notwendiger Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die überschreitende Fläche im Verhältnis 1:1,5 durch extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht ausgeglichen wird.

2.3 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Gebäudehülle/Aufkantung) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN (Normal-Null).

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise (a) mit einer maximalen Gebäudelänge von 67 m festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.



5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.

7. GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den geplanten Baugrundstücken ist ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten der Pflanzenliste 1 im Anhang zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.

7.2 Auf den geplanten Baugrundstücken sind fünf standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8.2 Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

und nachrichtlich zum Artenschutz:

8.3 keine nächtliche Dauerbeleuchtung der Baustelle, Gebäudefassaden oder Zufahrt

8.4 Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).



- 8.5 Aufhängen eines Kastens (z. B. Typ Universal-Höhle 1FFH von Schwegler) an einem der angrenzenden Gebäude.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Das Vorhaben liegt im Bereich der HQ_{extr.} Überflutung. Innerhalb der Überflutungsflächen sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

III PLANUNGSHINWEISE DES LANDRATSAMTES LÖRRACH

Abwasserbeseitigung

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich sammelndes und aufstauendes Wasser und ggfls. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Drainagen und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt.

Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Hochwassersituationen Flurabstände von weniger als 5 m auftreten können. Für eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker- Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen, Bohrpfähle) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweilig oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde unzulässig. Für Baukörper, die unterhalb des MHW gründen, kommt dies nur in Ausnahmefällen in Betracht. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld zu stellen.

Gewässer/ Hochwasserschutz

Das Vorhaben liegt im Bereich der HQ_{extr.} Überflutung. Bei extremen Hochwasser können Überflutungen stattfinden. Es wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen. Überflutungswasser bei Starkregenereignissen sind möglichst schadlos abzuleiten. Innerhalb der Überflutungsflächen sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.



Bodenschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Lörrach mit B(=belassen) eingestuft ist. Anfallender Erdaushub ist zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Für die Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub sind die Vorgaben gemäß der VwV für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Für die Entsorgung und Lagerung von Straßenaufbruch und Abbruchmaterial sind die Vorgaben des Erlasses des Umweltministeriums Baden- Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004 zu beachten.

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Häusern gerechnet werden. Es wird empfohlen, beim Neubau an den Rado-Schutz zu denken und entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal ins 100 Meter Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40 Meter von einem Gebäude entfernt sein. Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst sind entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen.

Immissionsschutz

Um Belastungen durch Lüftungs- und Kleinklimageräte zu vermeiden, wird folgende Festsetzung empfohlen: Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(a) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung ausfällt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß der nachfolgend abgedruckten Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.



Spalte (aus Ergebnis) 1	Spalte (MI) 2	Spalte (WA) 3	Spalte (WR) 4
36 dB	0 m	0,1 m	0,8 m
39 dB	0 m	0,5 m	1,2 m
42 dB	0,3 m	0,9 m	1,9 m
45 dB	0,6 m	1,4 m	3,0 m
48 dB	1,1 m	2,2 m	4,5 m
51 dB	1,7 m	3,4 m	6,7 m
54 dB	2,6 m	5,2 m	9,7 m
57 dB	3,9 m	7,6 m	13,9 m
60 dB	5,9 m	10,9 m	19,7 m
63 dB	8,6 m	15,6 m	25,4 m
66 dB	12,3 m	22,2 m	31,8 m
69 dB	17,6 m	27,3 m	40,8 m
72 dB	23,7 m	34,4 m	53,6 m
75 dB	29,4 m	44,6 m	71,7 m
78 dB	37,4 m	58,9 m	97,1 m
81 dB	48,8 m	79,2 m	132,7 m
84 dB	64,9 m	107,7 m	182,2 m
87 dB	87,6 m	147,5 m	250,4 m
90 dB	119,5 m	202,6 m	343,3 m

Tabelle 1 Erforderliche Abstände abhängig von Baugebietsnutzung (Prognose).
(Ausbreitungsprognose nach DIN ISO 9613-2, freie Schallausbreitung, 3 dB Zuschlag für zu erwartende Tonhaltigkeit, 6 dB Reduzierung des Immissionsrichtwerts nachts, $h_s = 1,5\text{m}$, $h_r = 2\text{m}$, $C_{met} = 0$)

Maulburg, den

17. DEZ. 2019



Jürgen Multner,
Bürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus torminalis</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i>	Rotbuche Traubeneiche Feld- Ahorn Berg- Ahorn Gewöhnliche Esche Echte Mehlbeere Elsbeere Winterlinde Sommerlinde
Sträucher	<i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Daphne mezereum</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Frangula alnus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i> <i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnliche Berberitze Blutroter Hartriegel Gemeine Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Echter Seidelbast Gewöhnlicher Spindelstrauch Faulbaum Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehndorn Hundsrose Wolliger Schneeball

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel Jakob Fischer Gravensteiner Jakob Lebel Gewürzluiken Roter Berlepsch Glockenapfel Brettacher	Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler Österreichischer Weinbirnen Champagner Bratbirne	Esslinger Schnecken Moserkirsche Dolleseppler Große Germerdorfer Hedelfinger Schneiders Späte Glemser	Ersinger Frühzwetschge Hauszwetschge Kirkespflaume
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler Apfelquitte Riesenquitte Leskovac	Juglans regia		

