

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**

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandenem Gelände. Das vorhandene Gelände wird im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien abgebildet. Gemessen wird im arithmetischen Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.

2.3 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 WE pro Gebäude je Einzelhaus festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

Bei Straßeneinmündungen sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.



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

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

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der vorhandenen Straßenböschung. Sie ist gemäß Ziff. 8.2 dieser Festsetzungen zu pflegen und zu bewirtschaften. Auf dieser Fläche sind jegliche bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, unzulässig.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil eingetragenen Firstrichtungen sind mit maximalen Abweichungen von 10° einzuhalten.

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

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

8.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

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

9.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m² jeweils ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum 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.

9.2 Die Böschung zur Straße wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Pflege der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Verzicht auf Düngung durchzuführen.

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

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



- 10.2 Die Art der Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

11. NACHRICHTLICHE PLANUNGSHINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

- 11.1 Während der Aktivitätszeiten der Amphibien sind je nach Witterung Anfang / Mitte Februar bis Ende Oktober angrenzend zur Eingriffsfläche amphibien- bzw. reptiliensichere Zäune gemäß den Vorgaben aus dem Artenschutzbericht aufzustellen und die umliegenden Bereiche als Tabufläche auszuweisen.
- 11.2 Eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist unzulässig.
- 11.3 Nächtliche Dauerbeleuchtungen an Gebäuden oder der Zufahrt sind möglichst zu vermeiden, andernfalls ist die Beleuchtung fledermausfreundlich gestalten (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).
- 11.4 Die Errichtung von Kränen sollte vor Rückkehr der Störche aus dem Winterquartier oder zumindest außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Die Kräne sollten möglichst weit vom Horst entfernt auf der Nordseite des Planbereichs aufgestellt werden.

II PLANUNGSHINWEISE

Grundwasserschutz

Keller, Garagen und Hanggeschosse 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.

Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.



Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20 cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als oberste Bodenschicht aufgetragen werden. Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken. Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen). Jede temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach dem Abschluss der Baumaßnahmen sachgerecht zurückzubauen. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z.B. Abbruchlockerungsgerät). Es wird empfohlen, schon im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubes zu klären.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten oder für Bereiche, die in dem vorliegenden Gutachten nicht näher untersucht worden sind.

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.

Gesundheitsschutz

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

Planvorlagen

Mit dem Baugesuch sind aussagefähige Geländeschnitte vorzulegen. Im Hanggelände sind darin auch die Grundstücksgrenzen und deren geplante Einfriedung/Terrassierung darzustellen.



Immissionsschutz

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 1 (aus Ergebnis)	Spalte 2 (MI)	Spalte 3 (WA)	Spalte 4 (WR)
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, $h_s = 1,5\text{m}$, $h_r = 2\text{m}$, $C_{\text{met}} = 0$)

Steinen, den 05. Feb. 2020

Gunther Braun
Bürgermeister



ANHANG**Pflanzenliste 1****Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

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

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

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

