

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Bereich des Baufelds B1.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Bereich des Baufelds B1,
- Anlagen für die Verwaltung im Bereich des Baufelds B1.

Nicht zulässig sind:

- Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten WA auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die bauliche Nutzung des Baufeldes D ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Ziffer I.8 realisiert wurden.

Geschossweise Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

- In der Bauzone A1 – A3 ist das Erdgeschoß / Sockelgeschoß ausschließlich Nebennutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie sonstigen Nebennutzungen (Haustechnik, Abstellräume, Wasch- und Trockenräume usw.) vorbehalten. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.
- In der Bauzone C1 – C7 können im Erdgeschoss / Sockelgeschoss unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise Aufenthaltsräume zugelassen werden: Sie sind (erstens) flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung, sie ergänzen (zweitens) die Hauptnutzung, eine ausreichende Belichtung ist (drittens) gewährleistet.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Baufeld A1 – A3 und C1

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Flurstück Nummer 25/4

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Geschossweise Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

- In der Bauzone A1 – A3 ist das Erdgeschoß / Sockelgeschoß ausschließlich Nebennutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB vorbehalten. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.

1.3 **Gewerbegebiet (GE/e)** gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet entlang der Landesstraße L 134 ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe i.S. von § 6 (1) Ziffer 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind

- Lagerplätze im Freien.
- Tankstellen.
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, sofern sie nicht als Verkaufsstellen eigener Produkte Bestandteil eines produzierenden Betriebes sind. Auch in diesen Fällen darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 (3) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten i.S. von § 6 (3) BauNVO.

1.4 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Dazu gehören:

- Straßen,
- Gehwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
 - Wohnhöfe (Privatwege)
- zugehörige Verkehrsgrünflächen.

1.5 **Öffentliche Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

für Parkanlagen und Kinderspielplätze.

1.6 **Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

für die Begrünung nicht überbaubarer Flächen bzw. für die Begrünung von Nebengebäuden.

1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind Fahrrechte zugunsten der Anlieger, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der

- maximal überbaubaren Grundstücksfläche,
- der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß,
- die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.
- durch absolute bzw. maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhen, bezogen auf die jeweilige Bezugshöhe.
- geschossweise differenzierte Nutzungsfestsetzungen,
- vertikale Baulinien.

2.1 Überbaubare Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baufenstern.

Geschossweise unterschiedlich festgesetzte Baufenster werden im Planteil besonders gekennzeichnet.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt.

Baufeld A1 – A3

mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse. Hier ist zu beachten, dass das Erdgeschoss / Sockelgeschoss aufgrund der Nutzungsbeschränkung im Sinne der BauNVO kein Vollgeschoss darstellt.

Baufeld B1 – B6, D1 – D3, Flurstück Nummer 25/4

zwingend zweigeschossig.

C1 – C7

zwingend zweigeschossig.

Hier ist zu beachten, dass das Erdgeschoss / Sockelgeschoss aufgrund der Nutzungsbeschränkung im Sinne der BauNVO kein Vollgeschoss darstellt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse.

2.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß Planeintrag.

2.4 Höhe der Gebäude

Baufelder A1 – A3

Die Gebäudehöhe wird mit 12,00 m über der straßenseitig zugeordneten Bezugshöhe (Höchstmaß) festgesetzt.

- Sockelgeschoss / Erdgeschoss / Garagen:
max. 0,20 m unter, max. 0,10 m über der Bezugshöhe

Baufelder B1 – B6 und D1 – D3

Die Gebäudehöhe wird mit 6,60 m über der straßenseitig zugeordneten Höhe über NN festgesetzt.

Sockel: mind. Bezugshöhe, max. 0,50 m über Bezugshöhe

Baufeld C1 – C7

Die Gebäudehöhe wird mit 9,20 m über der straßenseitig zugeordneten Bezugshöhe (zwingend) festgesetzt.

- Sockelgeschoss / Erdgeschoss / Garagen:
max. 0,20 m unter, max. 0,10 m über der Bezugshöhe

In den Baufeldern B, C und D werden Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen nicht zugelassen.

Bezugshöhe ist jeweils Mitte Planstraße A / Mitte Stirnseite Gebäude.

Flurstück Nummer 25/4

Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Gebäudehöhe (FD) bzw. die Firsthöhe (PD) wird mit max. 12,25m festgesetzt.

I.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil die offene oder die abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise Baufeld B1 – B6:

Aus städtebaulichen Gründen soll das Obergeschoss an den freistehenden Giebeln auf eine Breite von 1,00 m und eine Tiefe von 5,30 m auskragen. Im Bereich dieser Gebäudeteile darf der Grenzabstand nach LBO um jeweils 1,00 m unterschritten werden.

Darüber hinaus sind in den Baufeldern B und D Bereiche festgesetzt, in denen nur Doppelhäuser sowie Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen sowie entlang der raumbildenden Kanten durch Baulinien bestimmt.

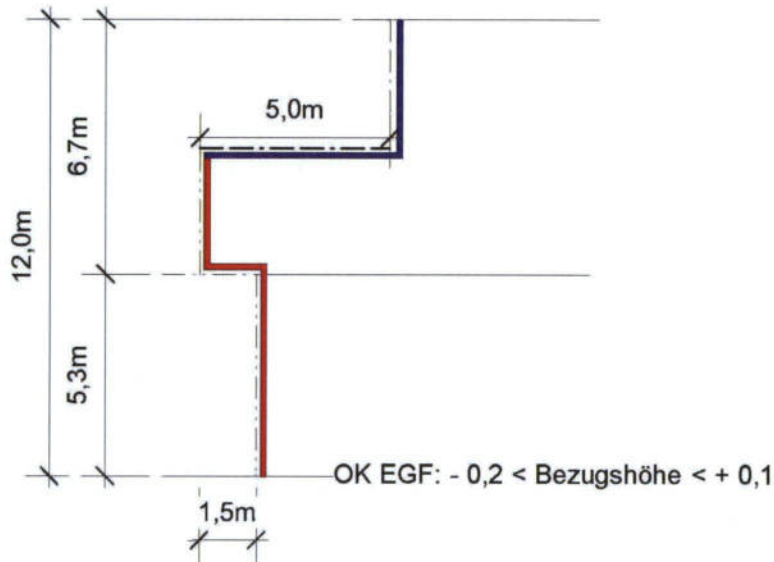
Zur Umsetzung der Leitidee des städtebaulichen Entwurfs werden darüber hinaus in Teilbereichen geschossweise differenzierte Baulinien festgesetzt. Die geschossweise unterschiedlichen Baulinien wurden im Planteil besonders gekennzeichnet.

Zur Vereinheitlichung des auskragenden Obergeschosses wird für die Baufelder A – D straßenseitig, im Baufeld B auch für innen liegende Doppelhaushälften und Reihenhäuser, jeweils eine vertikale Baulinie festgesetzt.

Baufelder A1 – A3

Die straßenseitige vertikale Baulinie wird entsprechend der nachstehenden Skizze folgendermaßen festgesetzt:

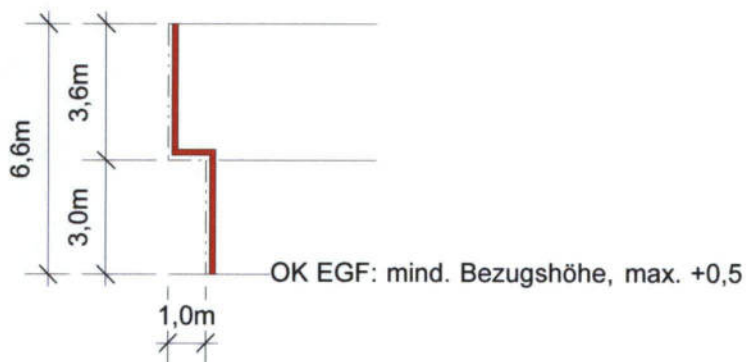
Außerhalb des Baufensters sind Stützmauern und Treppenaufgänge auf den dafür im Planteil vorgesehenen Flächen zulässig.



Baufelder B1 – B6 und D1 – D3

Die Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze im EG kann ausnahmsweise bis maximal zur projizierten Baulinie des 2. OG zugelassen werden.

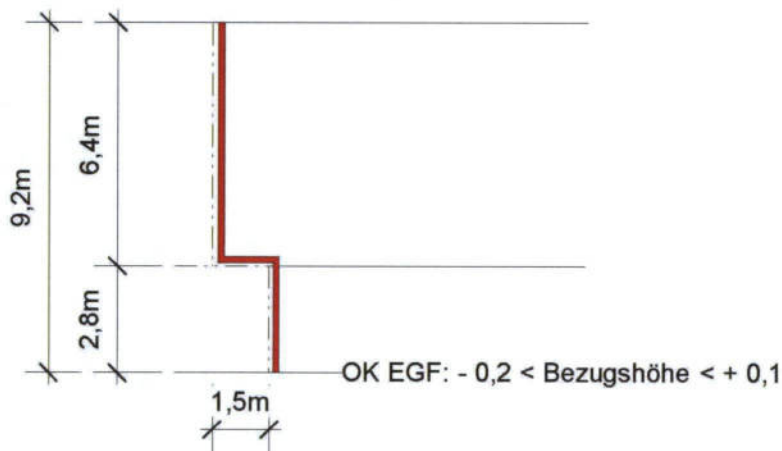
Die straßenseitige vertikale Baulinie wird entsprechend der nachstehenden Skizze folgendermaßen festgesetzt:



Im Baufeld B1 – B6 wird die vorgenannte vertikale Baulinie darüber hinaus auch für die freistehenden Giebelseiten der innenliegenden Doppelhaushälften und Reihenhäuser festgesetzt.

Baufelder C1 – C7

Die straßenseitige vertikale Baulinie wird entsprechend der nachstehenden Skizze folgendermaßen festgesetzt:



Eine Über- oder Unterschreitung der straßenseitig festgesetzten vertikalen Baulinien ist in allen genannten Baufeldern auch mit Gebäudeteilen nicht zulässig.

I.5 Mindestbreiten von Baugrundstücken.

In den Baufelder B1 – B6, C1 – C7, D1 – D3 beträgt die Grundstücksbreite mindestens 9,00 m.

I.6 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der dafür im Planteil dargestellten Flächen zulässig. Im Bereich der Baufelder A – D sind Ausnahmen nicht zugelassen.

Flurstück Nummer 25/4

Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

I.7 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

7.1 Allgemeines Wohngebiet

Ebenerdige Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil dargestellten Flächen zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Baufeld A1 – A3

Stellplätze sind in einer ebenerdigen Sammelgarage zwischen den Baufeldern unterzubringen. Die Garagen sind dauerhaft zu begrünen. Die Nutzung des Garagendachs als Terrasse ist zulässig.

Die Sammelgaragen sind mit maximal 2% Steigung oder Gefälle von der Planstraße A aus zu erschließen. Die im Planteil festgesetzten Zufahrten zu den Sammelgaragen sind zwingend.

Baufeld C1 – C7

Garagen sind nur auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu errichten. Sie sind mit maximal 2% Steigung oder Gefälle von der Planstraße aus zu erschließen. Das Dach der Garage ist zu begrünen. Die Nutzung des Garagendachs als Terrasse ist zulässig.

Flurstück Nummer 25/4

Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

7.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie westlich einer Bebauung zulässig.

Im Bereich der nördlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind max. 8 oberirdische Stellplätze zulässig, soweit sich der Bedarf aus der Nutzung der gewerblichen Baufläche ergibt.

Tiefgaragen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Zufahrten sind nur von der Landesstraße 134 aus zulässig.

I.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24

Auf der im Planteil festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand nach Maßgabe des in der Anlage beigefügten Schallgutachtens zu errichten.

I.9 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes wird der Aufbau eines stabilen und 2,0 m hohen Maschendrahtzaunes festgesetzt. Der Zaun muss vor Baubeginn stehen. Er ist mit einer dauerhaften Amphibienschutzeinrichtung zu versehen. Der Zaun ist auf der Außenseite, zu den Biotopflächen hin, beidseitig mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Insgesamt sind die Sträucher im Pflanzverbund 1,0 auf 1,0 m, versetzt in drei Reihen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt ist zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind im Abstand von ca. 10,0 m mittelkronige Einzelbäume gemäß nachstehender Pflanzenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Plan gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Vor Baubeginn ist eine tragfähige rechtliche Vereinbarung zu treffen, in der die Pflanzung, Pflege und Unterhalt der Gehölze sowie das Monitoring im erforderlichen Umfang geregelt sind, soweit diese nicht bereits mit dem städtebaulichen Vertrag vorliegt.

Pflanzenliste 1: Gehölzpflanzungen im Randbereich (Heckenpflanzung) sowie Uferbereiche des verlegten Grabens

| | | |
|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Bäume | <i>Alnus glutinosa</i> | Erle |
| | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Spitz – Ahorn |
| | <i>Acer platanoides</i> | Bergahorn |
| | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| | <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| | <i>Quercus robur</i> | Stiel – Eiche |
| | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| | <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| | <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| | | |
| Sträucher | <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| | <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| | <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| | <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhut |
| | <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| | <i>Rosa spp</i> | Wildrosen |
| | <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| | <i>Salix rubens</i> | Fahlweide |
| | <i>Salix fragilis</i> | Bruchweide |
| | <i>Sambucus racemosa</i> | Traubenholunder |
| | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| | <i>Viburnum lantana</i> | wolliger Schneeball |
| | <i>Viburnum opulus</i> | gewöhnlicher Schneeball |
| | <i>Frangulus alnus</i> | Faulbaum |
| | | |
| | | |

Pflanzenliste 2 : Mittelkronige Bäume im Straßenraum

| | | |
|--------------|--|----------------------|
| Bäume | <i>Acer campestre</i> „Globosum“ | Kugelahorn |
| | <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ | Säulenhainbuche |
| | <i>Corylus collurna</i> | Baumhasel |
| | <i>Fraxinus excelsior</i> – Hybriden | Eschen – Hybriden |
| | <i>Fraxinus ornus</i> | Blumenesche |
| | <i>Malus</i> Hybriden | Zieräpfel |
| | <i>Pyrus calleryana</i> | Zierbirne |
| | <i>Robinie pseudoacacia</i> „Bessoniana“ | Kugelrobinie |
| | <i>Sorbus aria</i> Hybriden | Mehlbeere – Hybriden |
| | | |

Bei den straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) ist anstelle einer Bepflanzung auch ein wasserdurchlässiger Belag zulässig.
Im Baufeld C ist die Fläche zwischen der Bebauung einschließlich der Nebengebäude und der Planstraße A mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Im Bereich des GEE ist bei mehr als 4 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangene 5 Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Soweit und so lange der Bereich des GEE insgesamt oder in Teilflächen nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt wird, ist dieser zu begrünen und zu pflegen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 2a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a

Auf den Flurstücken Nr. 2906 und 2907 (teilweise) außerhalb des Plangebiets ist eine 1,6 ha große Ackerfläche in eine „Mähwiese mittlerer Standorte“ umzuwandeln. Die Ansaat ist mit autochtonem Saatgut auszuführen. Die Fläche ist dauerhaft als 2 – schürige Mähwiese extensiv zu bewirtschaften. Die Düngung der Fläche mit mineralischen oder organischen Düngemitteln ist unzulässig.

Der dauerhaft um das Wohngebiet zu errichtende Zaun ist außerhalb des Plangebiets entlang der L 134 von der nördlichen Plangebietsgrenze um ca. 65 m bis zum Weggrundstück 2904/1 zu verlängern.

I.11 Freizuhalten der Sichtflächen in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Landesstraße L 134 sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten (u.a. Einfriedigungen und Nebenanlagen). Zulässig sind jedoch Masten für Straßenbeleuchtung und Fußgängerampeln.

II. Nachrichtlich übernommene Hinweise:

Duldungspflicht (Straßengesetz Baden-Württemberg)

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Nachdrücklich wird noch einmal auf die Hochwertigkeit der an das Baugebiet angrenzenden Bereiche hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Klagen der Bewohner hinsichtlich akustischer Belästigungen durch Amphibien oder Ähnlichem keine naturschutzrechtlichen Möglichkeiten bestehen, hier Abhilfe zu schaffen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um das teilweise aufgefüllte Werksareal einer ehemaligen Ziegelei. Stellenweise sind Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich. Die entsprechenden Gutachten sind den Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieser Grundlage wird einzelnen Bauherren eine Gründungsberatung dringend empfohlen.

Sollten bei Baumaßnahmen optisch und / oder geruchlich auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzusprechen.

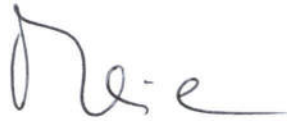
erarbeitet zum 15.11.2010 / 17.01.2011

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
i. A.



Isolde Britz, Dipl. Ing.

Rümmingen, den 17.01.2011



Daniela Meier
Bürgermeisterin