

Stadt Wehr

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Bahnhofsareal Wehr“

(teilweise Änderung der Bebauungspläne „Ackerrain - Bühl“ und „Bündtenfeld I Änderung Nr. 3“)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird festgesetzt als:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind **Vergnügungsstätten** i.S.v. § 4 a (3) Nr. 2 bzw. § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind **Tankstellen** auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Dazu gehören:

- Überörtliche und örtliche Straßen,
- Fuß- und Räderwege
- öffentliche Parkierungsflächen
- Verkehrsgrünflächen

In einem separaten Beiplan M 1: 2.500 als Bestandteil des Bebauungsplanes sind alle derzeit noch dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen der stillgelegten Wehratalbahn als **Bahnflächen** i. S. v. § 9 (1) Nr. 11 BauGB dargestellt.

Gemäß § 9(2) BauGB wird ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenflächen (im Überlagerungsbereich mit den noch dem Bahnverkehr gewidmeten Flächen) erst mit dem Bedingungseintritt, d. h. der Freistellung der entsprechenden Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken, zulässig.

Vorbehaltsfläche für Bahnanlagen **gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

für eine potentielle Wiederaufnahme des Bahnbetriebs auf der Wehratalbahn

Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB

Im westlichen Teil des Planungsgebiets, am Übergang gegen die freie Landschaft sowie als Verkehrsgrünflächen.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der sich aus den Baufenstern ergebenden **maximalen Grundfläche (GR)**, der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstwert, sowie durch **maximale Trauf- und Gebäudehöhen**.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baufenstern. Die Regelungen des § 5 (6) LBO bleiben unberührt.

Die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundfläche für Hauptgebäude (Baufenster, incl. vorspringender untergeordneter Bauteile) kann für Tiefgaragen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Zulässig sind **3 Vollgeschosse** als Höchstwert. Darüber hinaus ist bei allen neuen Gebäuden wegen der definierten Trauf- und Gebäudehöhen der Ausbau eines Dachgeschosses (Obersten Geschosses) zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschöß handelt.

2.2 Höhenbeschränkung (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die neuen Gebäude dürfen maximal dreigeschossig in Erscheinung treten, zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschöß unter einem geneigten Satteldach; ausnahmsweise auch unter einem Flachdach. Dementsprechend beträgt die **maximale Traufhöhe** 9,5 m.

Sie wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote für die Erdgeschoß- Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

Die **maximale Gebäudehöhe (Gh)** liegt 3,5 m über der jeweils zulässigen maximalen bergseitigen Traufhöhe.

Als Anlage 1 beigefügt ist ein Schemaschnitt M 1 : 100, aus dem die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der definierten „Hüllkurve“ hervorgeht.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Entsprechend der Festsetzung im Planteil darf die Oberkante Fußboden Erdgeschoß (**OK RFB EG**, Rohbaumaß) der Gebäude maximal 0,15 m über der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote liegen.

Abgrabungen zur zusätzlichen Erschließung und Belichtung/Belüftung von Sockel- oder Untergeschossen sind mit Ausnahme von Lichtschächten mit maximal 8,0 m Länge und 1,0 m Breite nicht zulässig.

1.3 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Zulässig sind entsprechend dem Planeintrag nur Einzelhäuser.

1.4 Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.12 BauGB)

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Planteil M 1:1000 festgesetzten Baufenstern. Die Firste von Satteldächern müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Nebenanlagen,

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, sofern die maximal zulässige Grundfläche dadurch nicht überschritten wird.

Mit aufgehenden Bauteilen ist ein Abstand vom mindestens 1,0 m zu Erschließungsflächen einzuhalten.

I.7 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (19 Nr. 11 BauGB

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Bau- fenster untergebracht werden, soweit sie oberirdisch nicht in Erscheinung tre- ten. Einhausungen von Tiefgaragen-Zufahrten können zugelassen werden, soweit sie städtebaulich vertretbar sind und eine dem urbanen Umfeld an- gemessene Gestaltqualität aufweisen.

7.3 Mit aufgehenden Bauteilen ist ein Abstand vom mindestens 1,0 m zu Er- schließungsflächen einzuhalten.

7.4 Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Stell- plätze nicht zulässig.

7.5 In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind begeh- und befahrbare Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig (Zu- fahrts- und Ausfahrtsverbot entlang der Bundesstraße B 518 und der neuen Zufahrt „Mitte“. Ausnahmen zur ordnungsgemäßen Pflege der angrenzen- den öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

I.8 Flächen für Fahrrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erreichbarkeit bestehender Grundstückseinfahrten sind im Planteil M 1 : 1.000 exemplarisch Flächen für Leitungsrechte (**LR**) zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt. Auch bei künftigen, neuen Grundstückszufahren ist aus- nahmsweise eine jeweilige Überführung von festgesetzten Öffentlichen Verkehrs- grünflächen und straßenbegleitenden Gehwegen zulässig, soweit Gründe der Ver- kehrssicherheit A nicht entgegenstehen.

I.9 Lärmschutz gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwir- kungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen)

Innerhalb der im Planteil dargestellten Flächen sind **passive Schallschutzmaßnah- men** an bestehenden und neuen Gebäuden durchzuführen, soweit nicht bereits im Bestand faktisch realisiert. Nach dem Schallschutzgutachten müssen die innerhalb dieser Flächen gelegenen Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen gem. DIN 4109 ein Schalldämmmaß von mindestens 30 bzw. 35 dB(A) aufweisen. Das heißt in der Praxis, es sind entsprechend dem Planeintrag Schallschutzfenster der Schutzklasse II bzw. der Schallschutzklasse III einzubauen, soweit im Bestand nicht bereits vorhanden.

Darüber hinaus sind die beiden bestehenden Lärmschutzwände mit 3,0 m Höhe über Gelände nördlich der B 518 neu (LSW 4a und LSW 4b) in modifizierter Form als **aktive Lärmschutzmaßnahmen** in den Planteil aufgenommen.

Der auf der Vorbehaltsfläche für Bahnanlagen stehende Teil der LSW 4b muß mit der Wiederaufnahme des Bahnbetriebes an die neue Trasse angepaßt werden.

I.10 Altlasten

Im Planteil nachrichtlich dargestellt ist die als OU- Fläche (Orientierende Untersuchung) eingestufte Altlastenverdachtsfläche „Heizöllager Röchling“.

Hier sind im Vollzug des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Waldshut weitere Untersuchungen notwendig, um abzuklären, ob tatsächlich eine Altlast vorliegt oder nicht, und ggf. die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

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

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich der neuen Zufahrt „Mitte“ in die B 518 neu sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind jedoch Verkehrszeichen, Beleuchtungsmasten und die Anpflanzung einzelner hochstämmiger Laubbäume.

I.12 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- bei jedem neuen Gebäude ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung und einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m³ einzubauen.

Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Bei jedem neuen Gebäude sind mindestens 5 mittelgroße Laubbäume auf den Privatgrundstücken zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standort können unter Berücksichtigung des Nachbarrechts frei gewählt werden.
- Im öffentlichen Straßenraum sind die im Planteil festgesetzten Laubbäume zu pflanzen.
- Zu pflanzen sind jeweils Laubbäume (Hochstämme) entsprechend den u. g. Pflanzempfehlungen. (Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm).
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder Freisitze dienen.
 - o Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum-Gras-Kraut-Vegetation gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie bzw. gemäß Artenliste RSM 8.1, Anhang E des GOP). Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen Pflanzenarten bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.
 - o Die Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich hierfür sind die bei der Herstellung geltenden FLL-Richtlinien für Dachbegrünung. Bei der Begrünung im Ansaatverfahren muß das Saatgut aus regionaler Herkunft stammen.
 - o Ausnahmsweise ist anstelle einer Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik- Anlagen annähernd gleicher Fläche zulässig.
 - o Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht überbaut sind. Die Gesamtschichtstärke (Erdsubstrat plus Drainageschicht) muß mindestens 40 cm betragen.

- neue Stützmauern bzw. Böschungen zur Herstellung neuer Straßenkörpers sind zu begrünen, soweit sie nicht durch unmittelbar nachfolgende private Bauvorhaben und die damit verbundene Geländeauffüllung überformt werden.

Ziffer II.5 der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (Mindestpflanzabstände zu Bahnanlagen) ist zu beachten.

Detaillierte **Pflanzempfehlungen** sind in der Anlage 2 zu diesen Textlichen Festsetzungen enthalten. Auf die abgestimmten Pflanzlisten für die jeweiligen Pflanzenarten wird verwiesen.

I.13 Ausnahmen für den Bestand gem. § 31 (1) BauGB

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Dimensionierung der festgesetzten Fußgänger-Passagen im EG des Baufensters beim bestehenden Bahnhofsgebäude zugelassen werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998):

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Bei der Lagerung von Humus ist folgendes zu beachten:
 - * Lagerhöhe maximal 2,0 m
 - * Bei der Schüttung dürfen Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren.
 - * Überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern oder Leguminosen).
- Gelände-Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Plangebietes zugeführt werden.

II.2 **Wasserschutz** (Wassergesetz Baden-Württemberg)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Dachrinnen und -gaupen dürfen jedoch aus Kupferblech, verzinktem Blech oder Titanzinkblech ohne Beschichtung hergestellt werden.

Überläufe von Regenwasserzisternen sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

II.3 Denkmalschutz (Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 21.01.2008):

a) Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale i. S. v. § 2 DSchG:

- das Sieges- und Gefallenendenkmal am Bahnhofplatz und
- der ehemalige Bahnhof (Empfangsgebäude mit Güterhalle, Flurstück Nr. 340/20), von Bedeutung insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Werts.

An der Erhaltung beider Kulturdenkmale bestehe öffentliches Interesse.

b) Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

Die Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

II.4 Duldungspflicht (Straßengesetz Baden-Württemberg)

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Plangebiets dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden, insbesondere auf dem gem. Ziffer **3.3** der Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltenen Mindest-Abstandstreifen von 0,5 m Breite zwischen Fahrbahnkanten und den Einfriedigungen der Grundstücke.

Es handelt sich dabei insbesondere um Rückenstützen von Fahrbahnkanten / Randeinfassungen der Straße, Verkehrsschilder und Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

II.5 Anpflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft von Bahnanlagen

(Stellungnahme der DB Services Immobilien AG vom 14.01.2008)

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

erarbeitet:

Lörrach, zum 11.12.2007

ergänzt zum 19.02.2008

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

ppa.

W. Arens

Winfried Arens, Dipl. Ing.

Wehr, den 20.02.2008

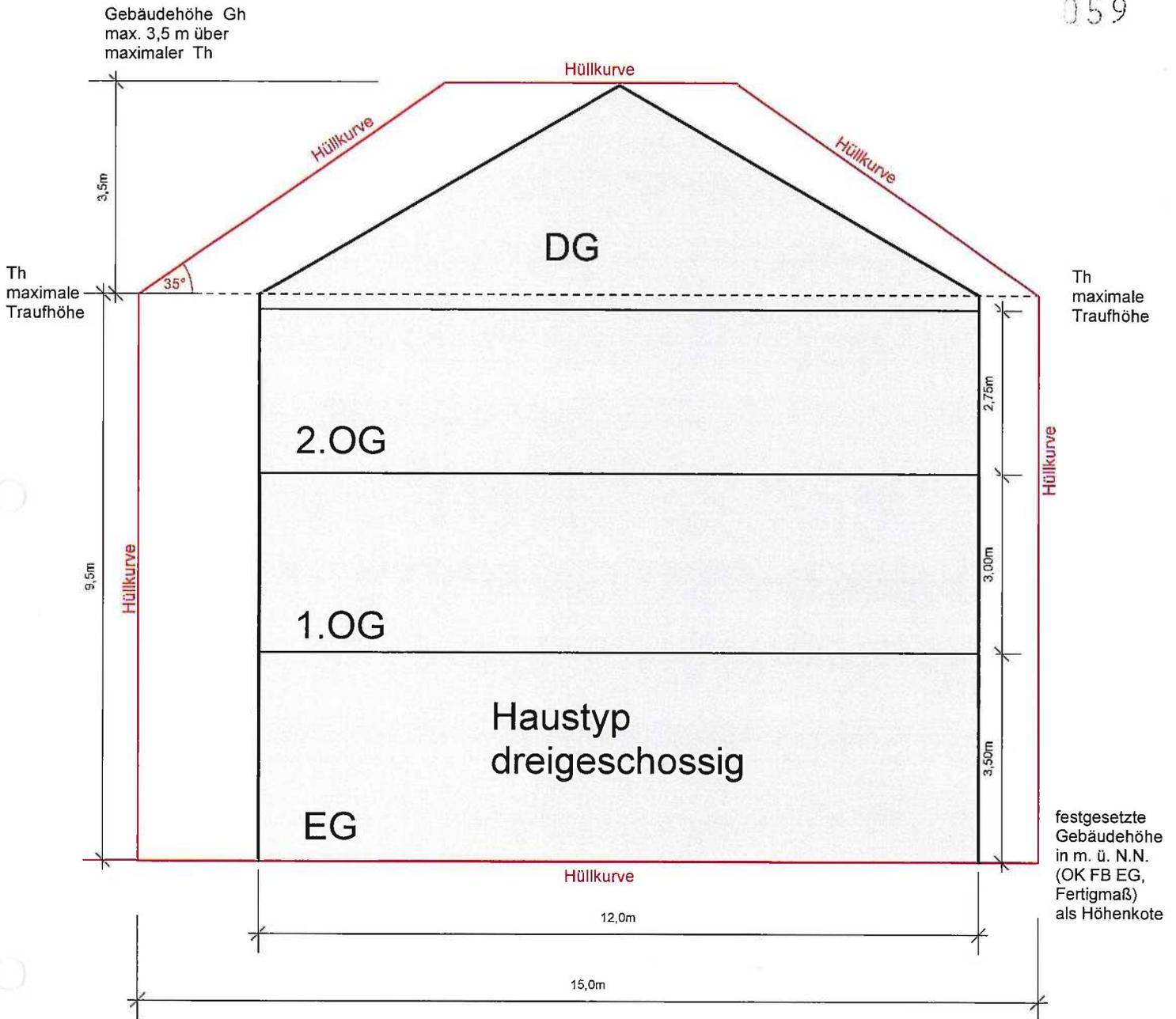
Michael Thater

Michael Thater,
Bürgermeister



Anlage 1: Schemaschnitt Höhenentwicklung der neuen Gebäude M 1 : 100

Anlage 2: Pflanzempfehlungen



Die Hüllkurve ergibt sich aus:

- einer Basis entsprechend der Tiefe des Baufensters (im Beispiel 15,0 m)
- zwei vertikalen Begrenzungslinien entsprechend der maximal zulässigen Traufhöhe mit 9,5 m,
- zwei auf den Traufpunkten im Winkel von 35° ansetzenden Dachbegrenzungs-Linien und einer Kappungs-Linie 3,5 m über der maximal zulässigen Traufhöhe.

Stadt Wehr
Bebauungsplan
"Bahnhofsareal Wehr"

Schemaschnitt M 1 : 100
Gebäude innerhalb der Hüllkurve

Lörracher Stadtbau-GmbH

Anlage 2, Pflanzempfehlungen

zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal Wehr“
Stand: 11.12.2007,

Vgl. Ziffer I.12, **Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pflanzenliste mit Pflanzvorschlägen

Baumarten I. OrdnungGruppe 1: heimische Baumarten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus-Hybride 'clusius'</i>	Ulme (schädlingsresistent)

Gruppe 2: Parkbäume, als Einzelexemplare

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Davidia involucrata (vilmorimiana)</i>	Taschentuchbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica 'purpurea'</i>	Blutbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Populus canescens</i>	Graupappel
<i>Populus nigra 'italica'</i>	Säulenpappel
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Hochstämmige Obstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Pyrus spec. 'Williams'</i>	Mostbirne
<i>Prunus spec. 'Mon cherie'</i>	Kirsche

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa nitida</i>	Glanzrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Posa arvensis</i>	Kriechrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kletter-, Schling- und Rankgewächse

Fallopia aubertii (*Polygonum aubertii*)
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Lonicera heckrottii
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'
Hydrangea petiolaris
Clematis in Arten und Sorten

Schlingknöterich
 Efeu
 Geißblatt
 Immergrünes Geißblatt
 Geißblatt
 Wilder Wein
 Wilder Wein
 Kletter-Hortensie
 Waldrebe

Wiesenmischung

Artenliste Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland

Grundmischung 1 für Standorte ohne extreme Ausprägung, sowie
 Grundmischung 2 für Halb- und Teilschatten. Pflegeansprüche: 1-3 Schnitte im Jahr,
 Schnitthöhe 5-10 cm, Regelaussaatmenge: 5g (3-7g)/qm, bei Erosionsgefahr 15g/qm
 und Halbierung des Kräuteranteils.

Gräser

Agrostis capilaris
Anthoxanthum odoratum
Brachypodium pinnatum
Briza media
Bromus erectus
Bromus mollis
Cynosurus cristatus
Festuca ovina spec.
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Holcus lanatus
Koeleria pyramidata
Agrostis capilaris
Anthoxanthum odoratum

Brachypodium pinnatum
Briza media
Bromus erectus
Bromus mollis
Cynosurus cristatus
Festuca ovina spec.
Festuca rubra commutata
Festuca rubra rubra
Holcus lanatus
Koeleria pyramidata
Poa nemoralis
Poa trivialis
Trisetum flavescens

Kräuter und Leguminosen

Achillea millefolium
Agrimonia eupatoria
Agrostemma githago 4)
Ajuga reptans
Anthemis tinctoria
Campanula patula
Campanula roundifolia
Centaurea cyanus 4)
Centaurea jacea
Crepis biennis
Daucus carota
Galium mollugo
Galium verum
Hypericum perforatum
Knautia arvensis

Leontodon hispidus
Leucanthemum vulgare
Lotus corniculatus
Lychnis flos-cuculi
Malva moschata
Onobrychis viciifolia
Papaver rhoeas 4)
Pimpinella saxifraga
Prunella vulgaris
Salvia pratensis
Sanguisorba minor
Silene dioica
Silene vulgaris
Tragopogon pratensis

Stadt Wehr

Landkreis Waldshut

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofsareal Wehr“

(teilweise Änderung der Bebauungspläne „Ackerrain - Bühl“ und
„Bündtenfeld I Änderung Nr. 3“)

Textliche Vorschriften

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 Dachform, Dachneigung

Festgesetzt sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 15 - 35°.

Ausnahmsweise können auch Flachdächer mit bis zu 6° Neigung zugelassen werden, dies gilt insbesondere für die Baufenster mit den zulässigen geschwungenen Fassaden beiderseits des historischen Bahnhofsgebäudes.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen können auch andere Abweichungen zugelassen werden.

Sofern Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden, sind sie mindestens extensiv zu begrünen.

Die Firste von Satteldächern müssen parallel zu den jeweils längeren Gebäude-seiten verlaufen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig.

Sie dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauf-längen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von even-tuellen Gebäudetrennwänden und von den Giebeln mindestens 1,25 m Ab-stand einhalten. Die Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Er-höhung der bestehenden Hauswand unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

Dachlaternen sind nicht zulässig.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauf-längen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von eventuellen Gebäudetrennwänden und von den Giebeln minde-stens 1,25 m Abstand einhalten. Die Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Erhöhung der bestehenden Hauswand unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

1.4 Regelung für den Bestand und denkmalgeschützte Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden können Abweichungen von den o.g. Regelungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden gelten die o.g. Regelungen 1.1 bis 1.3 nur unter dem Vorbehalt der denkmal-schutzrechtlichen Zustimmung.

1.5 **Materialien**

Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. **NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**

Eigenständige Nebengebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren, sofern sie nicht als Tiefgaragen angelegt werden. Die straßenseitigen Vorflächen, d.h. die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den straßenseitigen Gebäudefluchten sind freizuhalten.

3. **EINFRIEDIGUNGEN**

3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur im Bereich der im Plan festgesetzten zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen im westlichen Gebietsteil zulässig, und zwar nur in Form von Weidezäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,20 m; im Bereich freizuhaltender Sichtflächen an Einmündungen und Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.

3.2 Im übrigen sind Einfriedigungen der o.g. Art entlang anderer Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.3 Mit neuen Einfriedigungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von den neuen Fahrbahnkanten einzuhalten.

3.4 Hecken aus Koniferen sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

4. **AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN**

Stützmauern sind abweichend von der Regelung der LBO nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig (Ansichtshöhe), soweit sie nicht der Herstellung des Straßenkörpers dienen. Gleiches gilt für Gabionen und Konstruktionen aus Felsmaterial oder Winkelsteinen.

5. **STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb der oder als Anbauten an Garagegebäude anzulegen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

6. **ARBEITSFLÄCHEN**

Arbeitsflächen im Freien sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. **ANTENNEN**

Parabolantennen an Fassaden sind nicht zulässig.

8. WERBEANLAGEN

8.1 Werbeanlagen sind nur zulässig

- am Ort der Leistung;
- an den den Erschießungsstraßen zugewandten Gebäudefassaden;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,2 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.

8.2 Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- als ebenerdige Werbeanlage auf dem Grundstück;
- als indirekte Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

8.2.1 Für die ausnahmsweise Zulässigkeit **ebenerdiger** Werbeanlagen **gelten** ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 250 m² Grundstücksfläche;
- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3 m Länge und 0,5 m Höhe des Transparentes, aufgeständert bis zu 1,2 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück deutlich unterschritten wird;
- zusätzliche Hinweise bis zu 0,5 m² Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück dienen.

7.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- als Dachaufsätze
- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Himmelsstrahler und periodisch mehrfach stündlich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung gegen die am Gebiet vorbeiführende Bundesstraße B 518 neu und die geplante Anbindung „Mitte“ darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.).

7.4 Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

9.1 Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, daß die Situation auf den Nachbargrundstücken so gering wie möglich beeinträchtigt wird.

9.2 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) angelegt werden.

9.3 Sonstige Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9.4 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bundesbodenschutzgesetz, vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen).

10. NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet:

Lörrach, Stand 11.12.2007

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

ppa.

W. Arens

Winfred Arens, Dipl. Ing.

Wehr, den 20.02.2008

Michael Thater

Michael Thater,
Bürgermeister

