

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

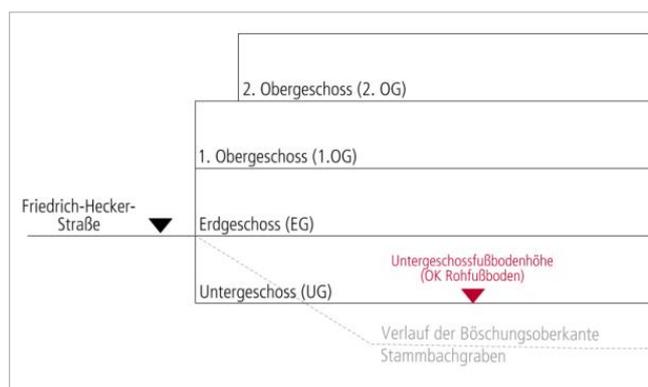
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) und
- die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter, bezogen auf die Untergeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalnull (m ü. NN)
- die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachoberkante bezogen auf die realisierte Untergeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) des Gebäudes (s. nachfolgende Abbildung).



- 1.2.3 Die Untergeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) wird festgesetzt auf 287,7 m ü. NN. Eine Abweichung von max. 0,2 m nach oben ist zulässig.
- 1.2.4 Erforderliche technische Anlagen und Anlagen für solare Energiegewinnung dürfen die realisierte Gebäudehöhe um max. 0,5 m überschreiten.
- 1.3 Grundflächenzahl, Überschreitung der Grundfläche**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. Dachvorsprünge bis 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- 1.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**
(§ 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten), Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) nur in der dafür vorgesehenen Zone (ST) zulässig.
- 1.6.3 Die Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen, Garagen, Carports und oberirdischen Stellplätzen darf nur über die Friedrich-Hecker-Straße sowie über die in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.
- 1.6.4 Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig. Diese müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.
- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25,0 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Diese müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.

- 1.7.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauN-VO bis 25,0 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Baugebiet zulässig. Diese müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.
- 1.8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm-
schutz Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.8.1 Verkehrslärm
- 1.8.1.1 Schalldämmung der Außenbauteile
- In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anhang 2 (Ziffer 5.2)** und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in **Anhang 3 (Ziffer 5.3)** dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden (s. hierzu Anlage 15.1-15.8 in der schalltechnischen Untersuchung).
- 1.8.1.2 Belüftung von Schlafräumen
- Schlafräume an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 1.8.1.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
- Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume sind in **Anhang 4 (Ziffer 5.4)** dargestellt. Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet (s. hierzu Anlage 17.1-17.3 in der schalltechnischen Untersuchung).

1.8.2 Gewerbe- und Freizeitlärm

Für eine Nutzung im Plangebiet als Krankenhaus oder Pflegeanstalt gilt: Innerhalb des bebaubaren Bereichs (Baufenster) des Plangebiets sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden ausschließlich aufgrund der Eigenabschirmung des Baukörpers oder aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwällen oder-wänden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für den Gewerbelärm und den Freizeitlärm eingehalten werden (s. hierzu Anlage 18.1-18.4 in der schalltechnischen Untersuchung). Alternativ kann ein baulicher Schallschutz (z.B. vorgehängte Fassaden, Prallscheiben etc.) vorgesehen werden, der sicherstellt, dass an den maßgebenden Immissionsorten der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

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

1.9.1 Wege und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.9.4 Bauteile, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Gründungstiefe der Bauwerke darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Dieser ist im Bauantrag nachzuweisen.

1.9.5 Als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme, „continuous ecological functionality-measures“) sind im Plangebiet an den bestehenden Bäumen sechs Vogelnistkästen zu realisieren. Nistkästen für Sperlinge können auch an Gebäuden angebracht werden. Die Kästen sind in einer Höhe von min. 2,0 bis max. 5,0 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort anzubringen und haben zueinander einen Abstand von 10,0 m einzuhalten.

- 2 Nistkasten Typus Feld- und Haussperling
- 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus 28 mm
- 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus 32 mm
- 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus Star
- 1 Nistkasten Typus Halbhöhlenbrüter

Hinweis:

Sollten im Plangebiet nicht genügend geeignete Bäume zum Aufhängen der Nistkästen vorhanden sein, können diese auf dem Gelände der bestehenden Seniorenanlage an geeigneten Bäumen oder Gebäudestrukturen angebracht werden.

Die Kästen sind regelmäßig zu warten und einmal im Jahr, vor Beginn der Brutsaison, zu reinigen. Die Dauer der Unterhaltungspflege beträgt 20 Jahre.

1.9.6 Die öffentliche Grünfläche Fläche F1 (entlang des Stammachgrabens, s. Planzeichnung) ist zur Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzsaums von jeglichen Eingriffen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind die nachfolgenden, zur standortgerechten Entwicklung durchzuführenden Maßnahmen:

- Entnahme standortfremder Gehölze (Fichte und andere Nadelgehölze, Brombeersträucher)
- Entfernen von Ablagerungen (z.B. Holzpfosten, Steinplatten, Metall) sowie von quer zur Fließrichtung errichteter Zäune
- Erhalt von Totholzbeständen
- Neupflanzung von 3 Bäumen und zur Unterpflanzung 4 Sträuchern gem. nachfolgender Pflanzliste zur Füllung des lückigen Gehölzbestands
 - 1 x *Alnus glutinosa* (Erle), Hochstamm, 3 x v, StU 18 – 20 cm
 - 2 x *Prunus avium* (Kirsche), Hochstamm, 3 x v, StU 18 – 20 cm
 - 4 x *Salix purpurea* (Purpurweide), Strauch, 4 Tr., 60 – 100 cm

Folgende Maßnahmen sind innerhalb der Fläche F1 nicht zulässig:

- bauliche Anlagen, Einfriedungen
- Ablagerungen und Veränderungen der Bodenstruktur
- Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung mindestens 3 Laubbäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Die Gehölzauswahl hat gem. der Pflanzliste im Anhang Ziffer 5.1 zu erfolgen (Sorten der genannten Gehölze sind zulässig).

Hinweis:

Entlang des Fuß- und Radweges auf der Nordseite des Geltungsbereiches sollen Gehölze, nach Möglichkeit kleinkronige Laubbäume, jedoch mindestens Sträucher gepflanzt werden.

1.10.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) um max. 4,0 m verschoben werden.

Hinweis:

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude durchzuführen.

1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

1.11.1 Die mit einem Pflanzerhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume (s. Planzeichnung) sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig gem. der Pflanzliste im Anhang Ziffer 5.1 zu ersetzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

1.11.2 Während der Bauphase sind die mit einem Pflanzerhaltungsgebot Einzelbäume (s. Planzeichnung) gekennzeichneten Einzelbäume gegen Verletzungen im Stammbereich und gegen Verdichtung im Wurzelbereich zu schützen. Innerhalb des Wurzelbereichs (entspricht i.d.R. der Kronentraufe) dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

Hinweis:

Auf die Empfehlungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

1.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind wird folgende Ausgleichsmaßnahme **innerhalb** des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- öffentliche Grünfläche F1: durchzuführende Maßnahmen s. *Ziffer 1.9.6* (Flächengröße ca. 483,0 m²).

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind werden folgende Ausgleichsmaßnahmen **außerhalb** des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

- Fläche F2 (Flächengröße: ca. 855,0 m²)
- Fläche F3 (Flächengröße: ca. 1.056,0 m²)

Die auf den Flächen F2 und F3 durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

Hinweis:

Die Durchführungsdauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt für alle Maßnahmen mit Ausnahme der Nistkästen fünf Jahre. Für die Unterhaltung der Nistkästen beträgt sie 20 Jahre.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung und Dachform ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 50% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe: 12,0 cm). Für die Begrünung sind mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Es darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden (s. Pflanzliste im Anhang Ziffer 5.1).
- 2.1.3 Die Dächer der Nebengebäude sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und extensiv (Mindestsubstrathöhe: 12,0 cm) zu begrünen. Für die Begrünung sind mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Es darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden (s. Pflanzliste im Anhang Ziffer 5.1).
- 2.1.4 Unbeschichtete Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur auf den Dachflächen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständering dieser Anlagen bis max. 0,5 m zulässig.

2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 1,5 m betragen. Sockel und Mauern sind bis zu 0,5 m zulässig. Erforderliche Stützmauern sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.
- 2.4.2 Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 m einhalten.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.4 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen.
- 2.4.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.5 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes kontrolliert dem Stammachgraben zuzuführen. Alternativ kann auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Das Rückhaltevolumen der Retentionsanlage für das Niederschlagswassers ist bezogen auf die angeschlossene, abflussrelevante Fläche des jeweiligen Grundstücks für eine Regendauer von 15 Minuten zu bemessen. Die Grundlage hierfür ist das 2-jährliche 5-minütige Niederschlagsereignis nach dem aktuellen Starkniederschlagsgutachten KOSTRA des Deutschen Wetterdienstes. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation bzw. den Stammachgraben, hat gedrosselt (max. 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche) zu erfolgen.

Hinweis:

Das Gutachten mit den Daten für Lörrach kann im Rathaus der Stadt Lörrach (Luisenstraße 16) beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Abteilung Grundstücksentwässerung, eingesehen werden. Zusätzlich können die Daten beim Deutschen Wetterdienst angefordert werden.

2.6.2 Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch -, Schmutz - oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

2.7 Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (5) LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan (min. Maßstab 1:250) einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- bauliche Anlagen, einschließlich der Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc. mit Angaben zur vorgesehenen Art der Oberflächenbefestigung
- Geländemodellierung (Aufschüttungen und Abgrabungen),
- Lage, Art, Höhe, Breite der Stützmauerwerke und Einfriedungen
- Lage und Fußpunkthöhe der bestehenden Bäume (Pflanzbindungen)
- Lage und Art der neu zu pflanzenden Bäume nach den Pflanzgeboten
- Konzept der geplanten sonstigen Baum- und Strauchgruppen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

4.1.1 Amphibien und Reptilien

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien ist während der Bauarbeiten um das Baufeld ein Schutzzaun zu errichten, wobei der Zaun im westlichen Bereich an die Bedürfnisse der Amphibien und im östlichen bzw. südlichen Bereich an die Bedürfnisse der Reptilien anzupassen ist (s. nachfolgende Abbildung).



Lageplan Schutzzaun Amphibien: Potentiell vom Grasfrosch (grüne Punkte) genutzter Wanderkorridor (blau) im Umfeld des konkret zur Bebauung vorgesehenen Baufensters (gelb). Lage des bauzeitlich zu errichtenden Schutzzauns ist orange eingezeichnet.

Lageplan Schutzzaun Reptilien: Nachweise von Mauer-
eidechsen als grüne Punkte eingezeichnet.

4.1.2 Vögel und Fledermäuse

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie Beginn der Baufeldfreimachung sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September sind Gehölzentfernungen unzulässig.

Bei Fällungen von Bäumen sind vorher Kontrollen notwendig, um etwaige zu erwartende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

4.2 Stammbachgraben

Der Stammbachgraben ist im Gewässerplan enthalten – es gelten die entsprechenden Anforderungen an Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

4.3 110kv-Freileitung

Innerhalb der Schutzstreifen der 110Kv-Freileitung sind nur Bauwerke und Pflanzungen zulässig, bei denen ein Mindestabstand von 3,0 m zu dem bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist.

Bei Pflanzungen im Schutzstreifen ist ein Mindestabstand von generell 5,0 m zu den Leitungsseilen einzuhalten. Bei dem Bauvorhaben, bei welchem das Baugrundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die ED Netze am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bezüglich des Bauens unter Hochspannungsleitungen wird auch auf die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Bauen unter Hochspannungsfreileitungen“ hingewiesen.

4.4 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.5 Bodenverhältnisse

Aufgrund der Lage des Plangebiets in direkter Nähe zur Wiese, konnten in den Bodenproben leicht erhöhte Arsengehalte im Bodenmaterial nachgewiesen werden. Hierdurch könnte es zu Einschränkungen beim Wiedereinbau kommen (s. hierzu auch Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Neubau eines Pflegeheims, Stand: 23.11.2018).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3. Die Zone 3 kategorisiert die Gebiete in Deutschland mit der höchsten Erdbebengefährdung, was bei der Bauwerksbemessung berücksichtigt werden muss.

4.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Tertiärs, welche von quartärem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Angrenzend an die westliche Grenze des Plangebietes ist eine solche Hinweisfläche für Massenbewegungen angegeben. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

4.7 Grundwasserschutz / Bauen im Grundwasser

Für eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Baukörper (z.B. Tiefgaragen, Bohrpfähle etc.) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweise oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 43 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld zu stellen.

4.8 Gesundheitsschutz

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

4.9 Brand- und Katastrophenschutz

4.9.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100,0 m Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40,0 m von einem Gebäude entfernt sein.

4.9.2 Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst

Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen.

Aufstellflächen der Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen.

Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Land Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.

4.10 **Kampfmittelgefahr**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung vorgenommen. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern, weshalb grundsätzlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Da es sich jedoch lediglich um eine Luftbildauswertung handelt, kann keine Garantie für die Kampfmittelfreiheit gegeben werden.

4.11 **Gutachten**

Auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten und als Anlagen zur Begründung beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen (s. Kapitel 9 in der Begründung).

5 ANHANG

5.1 Anhang 1 - Pflanzliste

5.1.1 Bäume 1. Ordnung

Größe: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 18 – 20 cm:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Erle (*Alnus glutinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

5.1.2 Bäume 2. Ordnung

Größe: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 18 – 20 cm:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

5.1.3 Sträucher

Größe: Strauch, min. 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

5.1.4 Dachbegrünung

Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Berglauch (*Allium lusitanicum*), Färberkamille (*Anthemis tinctoria*), Gemeiner Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Kalkaster (*Aster amellus*), Goldhaaraster (*Aster linosyris*), Gewöhnliches Zittergras (*Briza media*), Acker-Ringelblume (*Calendula arvensis*), Rundblattrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Gewöhnlicher Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Gewöhnliche Kugelblume (*Globularia punctata*), Gewöhnliches Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Gewöhnlicher Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Echter Frauenspiegel (*Legousia speculum-veneris*), Wimper-Perlgras (*Melica ciliata*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*), Großblütige Braunelle (*Prunella grandiflora*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Edel-Gamander (*Teucrium chamaedrys*), Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*), Großer Ehrenpreis (*Veronica teucrium*)

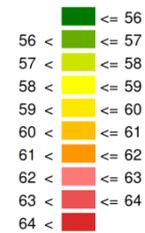
Es darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden.

5.2 Anhang 2 - Außenlärmpegel nach DIN 4109, Tag

Erdgeschoss



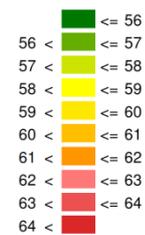
Außenlärmpegel in dB(A):



1. Obergeschoss



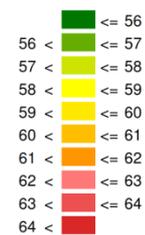
Außenlärmpegel in dB(A):



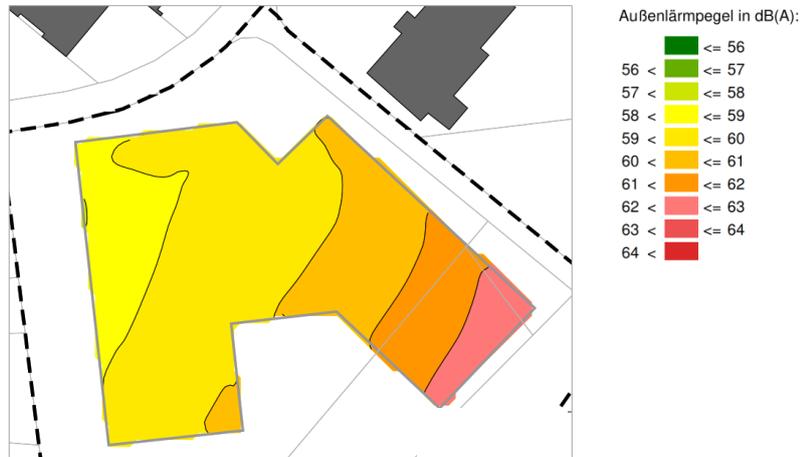
2. Obergeschoss



Außenlärmpegel in dB(A):



3. Obergeschoss

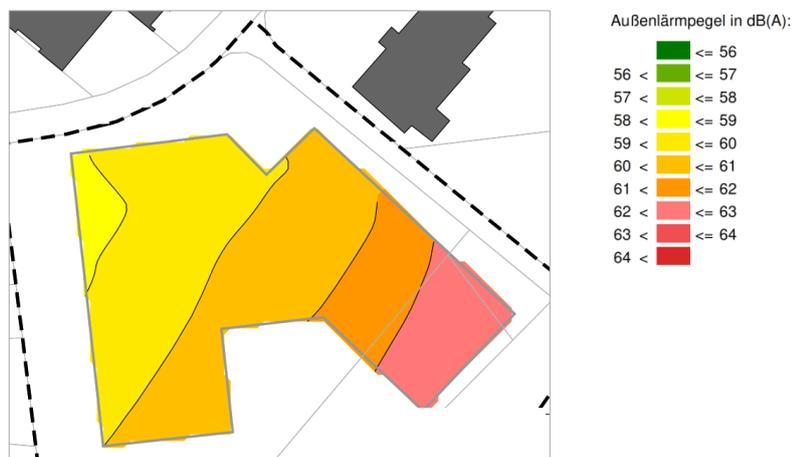


5.3 Anhang 3 - Außenlärmpegel nach DIN 4109, Nacht

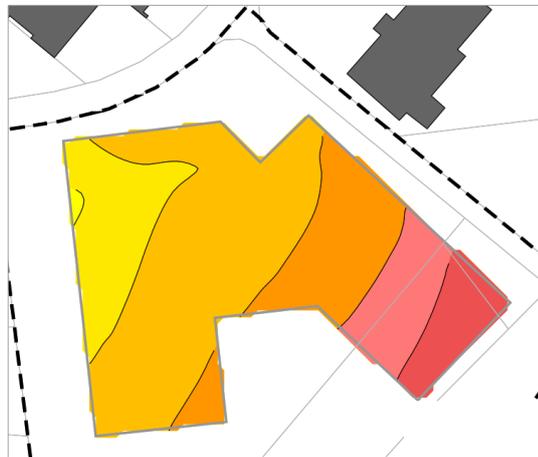
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Außenlärmpegel in dB(A):

≤ 56
56 < ≤ 57
57 < ≤ 58
58 < ≤ 59
59 < ≤ 60
60 < ≤ 61
61 < ≤ 62
62 < ≤ 63
63 < ≤ 64
64 <

3. Obergeschoss

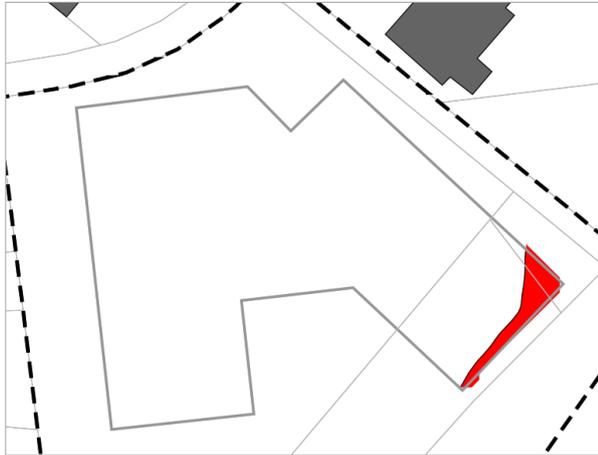


Außenlärmpegel in dB(A):

≤ 56
56 < ≤ 57
57 < ≤ 58
58 < ≤ 59
59 < ≤ 60
60 < ≤ 61
61 < ≤ 62
62 < ≤ 63
63 < ≤ 64
64 <

5.4 Anhang 4 – Belüftung von Schlafräumen

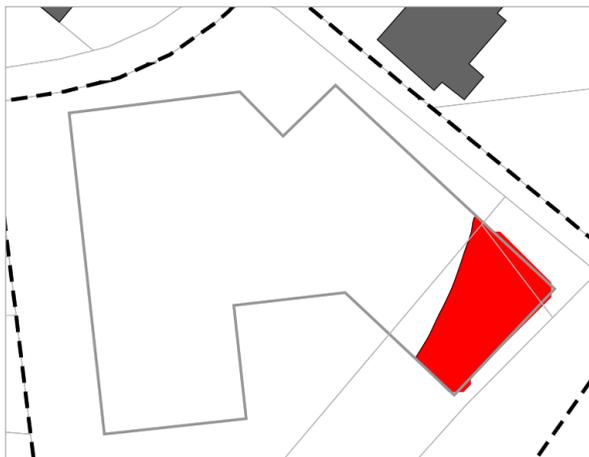
Erdgeschoss



Beurteilungspegel
Nacht in dB(A)

≤ 49 kein Konflikt
 $49 <$ ■ Konflikt

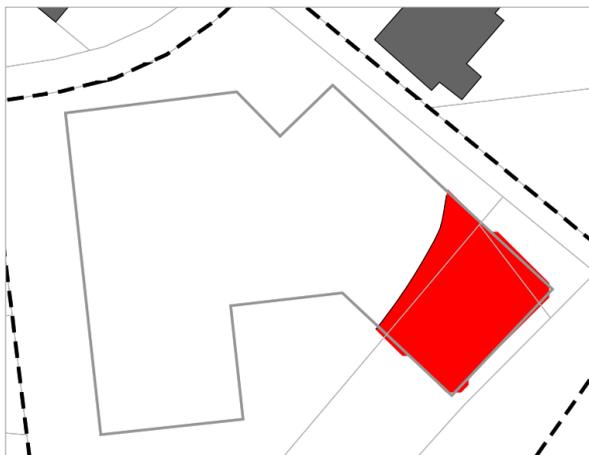
1. Obergeschoss



Beurteilungspegel
Nacht in dB(A)

≤ 49 kein Konflikt
 $49 <$ ■ Konflikt

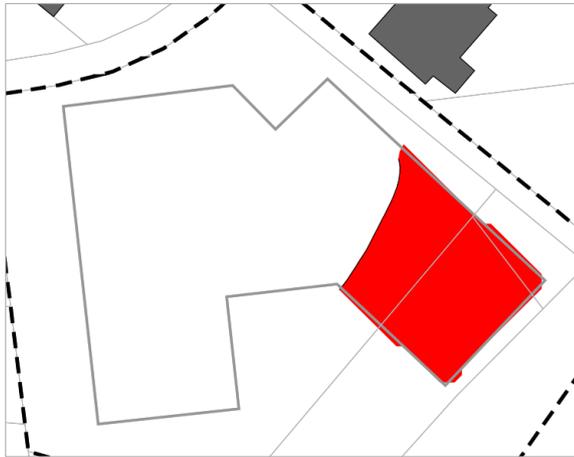
2. Obergeschoss



Beurteilungspegel
Nacht in dB(A)

≤ 49 kein Konflikt
 $49 <$ ■ Konflikt

3. Obergeschoss



Beurteilungspegel
Nacht in dB(A)

≤ 49 kein Konflikt
 $49 <$ ■ Konflikt