

# Stadt Lörrach

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“

In Ergänzung des Planteils gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. **Gemeinbedarfsfläche** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Schule

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck dienende Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen.

##### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ,
- die Zahl der Vollgeschosse,

entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO (hier: Schulhof, Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen) bei begründetem Bedarf zulässig.

##### 3. **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

###### 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise:

- Zulässig sind Einzelbaukörper bis zu einer Länge von 65 m.
- Eine Überschreitung um max. 5% ist im begründeten Einzelfall zulässig.
- Die Einzelbaukörper können bei Bedarf durch Verbindungsbauten wie Flure und Stege untereinander verbunden werden.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen, sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Garagen sind bei Bedarf ebenfalls innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

- 7.1 Flachdächer, die nicht als Terrasse oder sonstige Freifläche genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Die vegetationsfähige Substratschicht muss eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen.

Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial lt. Pflanzenliste 1 verwendet werden. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden (Pflanzenliste 1).

- 7.2 Nicht für bauliche Anlagen oder als zugeordneter Pausenhof in Anspruch genommene Flächen sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität ist auf eine Vielfalt der Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern (Pflanzenliste 2), Kletterpflanzen (Pflanzenliste 3) und Stauden zu achten. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünnten Flächen ist unzulässig.

- 7.3 Im Vorfeld geplanter Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz oder den Baumbestand sind nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse vertiefte Untersuchungen für Fledermäuse, Mauersegler und Alpensegler zu veranlassen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz einzuleiten.
- 7.4 Bei Eingriffen in die Eidechsenhabitats sind Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Im Vorfeld des Eingriffs müssen flächenmäßig vergleichbare Ersatzhabitats in räumlicher Nähe und mit Anschluss an bestehende Grünstrukturen geschaffen werden.
- 7.5 Fassaden von Gebäuden, die auf einer Mindestbreite von fünf Metern keine Fenster oder andere Öffnungen aufweisen, sind mit geeigneten ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzenliste 3). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Schlingende, rankende oder spreizklimmende Kletterpflanzen sind in einem Abstand von 2,50 m zu pflanzen, selbstklimmende Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 5,00 m. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und 0,5 m tief sein und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> aufweisen."

## 8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lörrach, den \_\_\_\_\_

Stadtbau Lörrach

\_\_\_\_\_  
Monika Neuhöfer-Avdíć, Bürgermeisterin

  
\_\_\_\_\_  
i.V. Stephan Färber

# ANHANG

## II. HINWEISE

### 1. STRAHLENSCHUTZ

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugrundstücks bereits vor der Bebauung zu ermitteln und die Radonproblematik bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

### 2. KAMPFMITTELFREIHEIT

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat auf Antrag der Stadt Lörrach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Krieglufbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

### 3. Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmassen, Neuenburg-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Elsässer Molasse und der Froidefontaine-Formation (beide Tertiär) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen

Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### III. PFLANZLISTEN

#### Pflanzliste 1:

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

## **Pflanzliste 2:**

### **Bäume**

Als Pflanzqualität sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm, auch in Sorten, zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### **Sträucher:**

Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher im Container 60-100 cm zu verwenden.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Heckenpflanzen:**

Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher im Container 60-100 cm zu verwenden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Gemeine Eibe

### **Pflanzliste 3:**

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria floribunda/sinensis	Blauregen



# Stadt Lörrach

## Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

#### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Für Neu- und Anbauten in der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 3 Grad zulässig. Abweichende Dachformen historischer Gebäude haben Bestandsschutz.

1.2 Blendende Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

#### 2. **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen – ausgenommen Pausenhöfe – sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig.

#### 3. **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

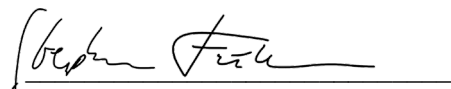
3.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich als Heckenpflanzungen oder als Drahtgeflecht- bzw. Metallzäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Stadt Lörrach, den \_\_\_\_\_

Stadtbau Lörrach

\_\_\_\_\_

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin



i.V. Stephan Färber