

Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Tumringen-Nord“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme **zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO)

- nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Definition „Sockelgeschoss“ (SG)

Unter einem Sockelgeschoss ist ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberfläche ganz oder teilweise unter der endgültigen Geländeoberfläche liegt und das zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume enthält, deren Fenster voll über dem umgebenden Gelände liegen (VGH Baden-Württemberg 8 S 385/80).

Die Höhenlage der Gebäude wird im zeichnerischen Teil wie folgt festgesetzt:

- Für die Gebäude bergseits der Planstraße 1 im Gebiet **WA 1** wird die Höhenlage der Oberkante **Sockelgeschoss (SG)** (Rohmaß Fußboden) in Meter über Normalnull festgesetzt.
- Für alle übrigen Gebäude wird die Oberkante Rohfußboden des **Erdgeschosses (EG)** in Metern über Normalnull festgesetzt.
- Die Höhenlage ist im Bereich des Haupteingangs des Gebäudes zu messen. Abweichungen von maximal +/- 20 cm sind zulässig, wobei die vom Haupteingang nächstgelegene Verkehrsfläche nicht unterschritten werden darf.

Im Gebiet **WA 2** ist die Höhenlage des EG (Rohmaß) gem. Planeintrag festgesetzt.

Im Gebiet **WA 3** ist die Höhenlage des EG (Rohmaß) in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche, die durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bzw. die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.2 Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Eintrag im Lageplan. Geringfügige Überschreitungen bis zu 0,05 sind zulässig, sofern die Baugrenzen eingehalten werden.

Die GRZ kann durch Garagen, versiegelte Flächen und Tiefgaragen um bis zur Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden (Über- / Unterbauung bis zu einer GRZ von 0,8).

3.3 Vollgeschosse

Im Plangebiet sind je nach Planeintrag zwei oder drei Vollgeschosse zulässig oder zwingend zu erstellen.

3.4 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Planteil festgesetzten Lage der Gebäude (Sockelgeschoss bzw. Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt.

3.5 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die maximal zulässige HbA ist im Planteil festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante der Attika.

Transparente Absturzsicherungen (z.B. Glas, Einzelrohre) bleiben bei der Ermittlung der HbA außer Betracht.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

Festgesetzt ist im Gebiet **WA 1** die offene Bauweise, **im Gebiet WA 2** die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Im Gebiet **WA 3** gilt eine abweichende Bauweise (a). Hierbei darf das Gebäude an zwei Seiten ohne seitliche Grenzabstände erstellt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche §23 (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

Für Gebäudeteile oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist im Gebiet WA 1 eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt.

5. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Sollte der erforderliche Grenzabstand gemäß der Formel $0,4 \times \text{Höhe}$ einen Wert von mehr 3,00 Metern ergeben, wird dieser bei 3,00 Metern gekappt.

6. Mindestbreite von Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Im Gebiet **WA 1** wird eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 7,00 Metern festgesetzt.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Mit Ausnahme von Carports, Garagen und Tiefgaragen sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit aufgehenden Bauteilen ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten.

7.2 Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

7.3 Wärmepumpen sind mit den Hauptbaukörpern zu gruppieren.

7.4 Flachdächer von Nebengebäuden sind zumindest extensiv zu begrünen. Hierbei ist eine mind. 12 cm starke Substratschicht aufzubringen. Pflanzenliste 4 ist verbindlich zu beachten.

Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Nebenanlagen mit einem Volumen kleiner als 20 m³.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil werden die Verkehrsflächen als besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche bzw. Fußweg) sowie Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich.

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im Gebiet ist zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abfuhr eine Fläche festgesetzt.

10. Geh-, Fahr und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Gemäß Eintrag im Lageplan werden mehrere Geh-, Fahr und / oder Leitungsrechte erforderlich:

- Auf dem geplanten Grundstück 01 wird ein Gehr- und Fahrrecht zur Pflege der Artenschutzfläche festgesetzt.
- Im Gebiet WA 3 wird zur Sicherung des Durchgangs ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
- Auf den geplanten Grundstücken 03, 04, 05 wird ein Leitungsrecht zur Herstellung und zum Betrieb einer Mulde zur Ableitung von Starkregen-Niederschlägen zu Gunsten der Stadt Lörrach festgesetzt.
- Auf dem geplanten Grundstück 09 wird ein Fahrrecht zu Gunsten des geplanten Grundstücks 10 festgesetzt.

11. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Gemäß Eintrag im Lageplan ist eine Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben der Schallprognose in einer Höhe von 2,50 Meter (gemessen ab OK des natürlichen Geländes) herzustellen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Das Areal wird im Zuge eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB geplant. Daher entfallen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

12.1 Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse:

- a) Unmittelbar vor dem Abriss der Hütten, bzw. der Fällung der Bäume sind alle potenziellen Quartiere auf Fledermausbesatz durch Fledermaus-Sachverständige z.B. mittels Endoskop zu untersuchen und freizugeben.
- b) Fällungen oder Gebäudeabrisse sind zwischen Mitte März und Ende April oder zwischen Anfang Oktober und Ende November durchzuführen. Sofern eine Fällung / ein Abriss zwischen Anfang Mai und Ende September durchgeführt werden soll, muss vor der Fällung / dem Abriss eine Schwärmkontrolle durchgeführt werden. Die Schwärmkontrollen müssen durch einen Fachgutachter zeitlich direkt vor den geplanten Eingriffen stattfinden.

12.2 Artenschutzmaßnahmen für Reptilien:

- a) Es ist zu gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Eingriffs in die Lebensräume der Mauereidechse bzw. zum Zeitpunkt des Absammelns bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume für die betroffenen Tiere zur Verfügung stehen.
- b) Um den gesamten Eingriffsbereich ist zu Beginn des Umsetzens ein Reptilienzaun aufzustellen. Der Zaun muss während der gesamten Bautätigkeit stehen bleiben und regelmäßig bezüglich Funktionsfähigkeit kontrolliert werden.
- c) Die Vegetation im Planungsgebiet ist im Frühjahr vor dem Umsetzen schonend oberirdisch zurückzuschneiden. Die Flächen sind zum Absammeln u.U. wiederholt zu mähen.
- d) Das Umsetzen muss zu einem Zeitpunkt stattfinden, wenn die Tiere zwar mobil sind (nicht in Winterruhe und nicht bei besonders niedrigen Temperaturen), aber sich nicht in der Fortpflanzungsphase befinden: besonders geeignet sind die Monate März, April, August und September.
- e) Die Tiere sind sofort nach dem Fang in die ebenfalls umzäunte Ausgleichsfläche zu bringen.
- f) Das Umsetzen muss über mindestens ein Jahr erfolgen und so lange wiederholt werden, bis an drei aufeinanderfolgenden Terminen bei geeigneten Witterungsbedingungen keine Tiere im Planungsgebiet mehr nachgewiesen werden.
- g) In der Endphase des Umsetzens sind die Gartenhütten manuell abzudecken und, sofern noch vorhanden, weitere Versteckmöglichkeiten wie Asthaufen

zu entfernen. Dies muss im Austausch mit den umsetzenden Reptilien-Sachverständigen und dann auch in deren Beisein geschehen.

- h) Nach Fertigstellung des Vorhabens ist der Reptilienzaun um die Ausgleichsfläche und zwischen Ausgleichsfläche und dem dann bebauten Gebiet zu entfernen, sodass die Tiere zusätzlich auch den ursprünglichen Bereich eigenständig wieder besiedeln können.

12.3 Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- a) Anlage einer vorgezogen wirksamen Ausgleichsfläche angrenzend an das Planungsgebiet auf Flurstück-Nr. 11209 mit einer Größe von ca. 680 m²:
- Abgrenzung der Fläche nach Norden und Osten hin mit einer Trockenmauer; auch die Trockenmauer entlang des nördlichen Rands vom Planungsgebiet sollte bereits fertiggestellt und in die umzäunte Ausgleichsfläche integriert werden (Gestaltung siehe Fachgutachten Frlnat vom 25.09.2020).
 - Ansaat von trocken-magerer, lückiger und stellenweise auch dichter Ruderalvegetation auf nährstoffarmem Substrat mit autochthonem Saatgut zur Entwicklung von arten- und blütenreicher Krautvegetation.
 - Auf der Fläche ist eine weitere Trockenmauer zu gestalten oder alternativ sind Gesteinsstrukturen anzulegen, beispielsweise von Steinriegeln mit unterschiedlich großen Steinen (Körnung je zur Hälfte ca. 100 mm und 100-200 mm): z.B. vier südexponierte Steinschüttungen von je ca. 5-10 m Länge, 3 m Breite und 1 m Höhe, ca. 0,5 - 1 m tief ins Erdreich ausgekoffert mit sichergestelltem Wasserabfluss. Die Nordseite der Steinschüttungen kann mit Bodenmaterial, Totholz und Strauchpflanzungen bedeckt werden, an der Südseite können Totholzhaufen den Strukturreichtum weiter erhöhen.
 - Schaffung von mehreren vegetationsfreien Eiablageplätzen durch Anlage von Sandflächen angrenzend an die Steinriegel (jeweils min. 1-2 m², Tiefe ca. 0,5 - 0,7 m).
 - Die Ausgleichsfläche ist durch einen Grundbucheintrag dauerhaft zu sichern. und auf die Bedürfnisse der Mauereidechsen abgestimmte Pflege der Ausgleichsstrukturen, um ein Überwachsen durch Vegetation zu verhindern (z.B. Entfernen von Gehölzaufkommen, partielle Mahd).

- b) Anlage von Trockenmauern innerhalb des Planungsgebiets (zusätzliche Maßnahme; Wirksamkeit erst nach Abschluss der baulichen Entwicklung des Gebiets gewährleistet):
- Integration mehrerer südexponierter Trockenmauern als Grundstücksbegrenzungen mit Längen zwischen ca. 5 bis 95 m, Höhen zwischen 0,90 bis 3 m und Breiten von mindestens 1 m (voraussichtliche Fläche der Wände und Mauerkronen insgesamt ca. 680 m²).
 - Herstellung aus größtenteils unverfugten Bruchsteinen mit Kantenlängen von 10 bis 30 cm, die langfristig substratlose Spalten und Risse (min. 4 pro m²) sowie Vorsprünge gewährleisten.
 - Abdichtung nicht mit Folie / Vlies zum Erdreich, ca. 0,5-1 m tief ins Erdreich reichend.
 - Lückige, trocken-magere Vegetationsentwicklung von ca. 10-40 % Bewuchs auf und entlang von den Mauern, am Mauerfuß sind Saumstrukturen vorzusehen.
 - Die Beschattung der Mauern durch hohe Vegetation ist zu minimieren.
 - Weitere Strukturen innerhalb des Planungsgebiets sollen Eidechsenfreundlich angelegt werden, beispielsweise möglichst naturnahe Gärten, der südexponierte Sockel der Lärmschutzwand oder Dachflächen von Garagen und Carports (Kieselsteine mit geringer Vegetationsdeckung, Begrünung).

12.4 Minimierungsmaßnahmen:

- a) Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zumindest extensiv zu begrünen. Hierbei ist eine mind. 12 cm starke Substratschicht aufzubringen. Pflanzenliste 4 ist verbindlich zu beachten.
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner als 20 m².
- b) Die Beleuchtung von Gebäudefassaden ist unzulässig.

12.5 Vermeidungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen:

- a) Das Brombeergestrüpp im Plangebiet ist Mitte Oktober zu mulchen.
- b) Die Sträucher und Bäume im Plangebiet sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere) zu roden.

- c) Anpflanzung vom straßenbegleitenden Bäumen der Arten bzw. Sorte Acer campestre "Elsrijk", Alnuspaethii und Fraxinus ornus entsprechend Festsetzung in der Planzeichnung.

Herstellung der Pflanzgruben gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“, Ausgabe 2010 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.):

Volumen der Pflanzgruben mindestens 12 m³, Tiefe 1,5 m, Verfüllung mit Baumschubstrat. Fläche der offenen Baumscheibe mindestens 6 m²

Mindestgröße der Bäume: Hochstämme 3-mal verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm.

- d) Im Norden des Flst. 11209 (5 Meter von der nördl. Grundstücksgrenze) sind zwei hochstämmige Obstbäume (mind. 1,60m bis zum ersten Astansatz) mit einem gegenseitigen Abstand von mind. 10m. zu pflanzen.
- e) Hecken sind mit den Sorten gem. Pflanzenliste 2 vorzusehen.
- f) Auf den Baugrundstücken sind vorzugsweise heimische und / oder klimaanangepasste Pflanzen vorzustehen. Pflanzenliste 1 und 3 listet hierzu Beispiele auf.
- g) Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

13. Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 und 178 BauGB

Private Grundstücksflächen sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität ist auf eine Vielfalt der Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern, Kletterpflanzen und Stauden zu achten. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünten Flächen ist unzulässig. Die Gehölzauswahl hat gemäß der Pflanzenlisten im Anhang zu erfolgen. Sorten der genannten Baumarten unter Nr. 12 sind ebenfalls zulässig

14. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

Die Dachflächen von Carports sind zu mindestens 70 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Für Hauptbaukörper ist die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu beachten.

15. Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

§ 9 (5) und (6a) BauGB

Im Fall von außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen (Starkregen) ist punktuell mit oberirdisch ablaufendem Wasser zu rechnen. Daher müssen die Gebäude gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Bergseitige Kellerfenster, Lichtschächte und Eingänge sind wasserdicht herzustellen oder mit einer entsprechenden Aufkantung („Wulst“) gegen oberflächlich anströmendes Regenwasser zu sichern. Weitere Informationen sind der Begründung zu entnehmen sowie u.a. unter www.hochwasserbw.de abrufbar.

II HINWEISE

1. Artenschutz

- Eine ökologische Baubegleitung ist vorzusehen.
- Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist im 1., 3. und 5. Jahr nach dem Abfang der Eidechsen ein Monitoring durchzuführen.

2. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Bodenschutz

- Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen.
- Im Zusammenhang mit zulässigen Eingriffen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähiger Unterboden durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens zu trennen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Auffüllungen sind, soweit möglich, mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

4. Geologie

Die Gründungsflächen geplanter Wohnhäuser werden im Bereich des Hanglehms oder den Tüllinger Süßwasserschichten liegen. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass zur Erreichung gleichmäßiger Gründungsverhältnisse Sondermaßnahmen bei der Gründung erforderlich werden (z. B. Vertiefung der

Fundamente an der Talseite der Gebäude.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Bauvorhaben erdstatistisch stand sicher realisiert werden kann. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten sind gezielte geotechnische Erkundungen notwendig. Dies gilt sowohl für die Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Leitungsbau) als auch für die Errichtung der einzelnen Wohngebäude.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Örtlichen Bauvorschriften:

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Für Hauptbaukörper in den Gebieten **WA 1 und WA 2** sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Pflanzenliste 4 ist verbindlich zu beachten.

Im Gebiet **WA 3** sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen.
- Es ist eine durchgehende Traufe mit mindestens zwei Ziegelreihen herzustellen. Eine durchgehende Wandscheibe ist unzulässig.
- Bei Einzelhäusern muss ihr Abstand zur Giebelwand und zum First mindestens 1 m betragen.
- Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammenziehen und einheitlich zu gestalten.
- Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gauben im unteren Bereich der Satteldachflächen. Die Anordnung zusätzlicher Dachgauben als zweite Reihe oberhalb dieses Bereichs ist nicht zulässig.
- Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebengebäude sind zumindest extensiv zu begrünen. Hierbei ist eine mind. 12 cm starke Substratschicht aufzubringen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner als 20 m².

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung ausgerichtet zulässig, wenn sie eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 1,00 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. **Gestaltung der Gebäude** § 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. **Werbeanlagen** § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Laufftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.

5. **Grundstücksgestaltung** § 74 (1) Nr. 3 LBO

Abgrabungen sind wie folgt zulässig:

- **Oberlieger** entlang der Planstraße 1 (geplante Grundstücke 03 bis 09) zwischen Planstraße bis zur Hälfte der Gebäudetiefe (blaue Schraffur).
- **Untерlieger** entlang der Planstraße 1 zwischen talseitiger Grundstücksgrenze bis zur Hälfte der Gebäudetiefe (grüne Schraffur).
- Geplante Grundstücke 14 bis 18: bergseitige Grundstücksteile (pinke Schraffur).
- In den übrigen Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen mit Ausnahme von einläufigen Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

- An den Grundstücksgrenzen ist die natürliche Geländehöhe bis auf +/- 20 cm zu erhalten (Ausnahme: Grenzgaragen und deren Zufahrten).



Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Artenschutzmaßnahmen, Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern vorzusehen.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und zwischen den Baugrundstücken dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein und müssen einen Abstand von 0,5 Metern zum öffentlichen Straßenraum einhalten.

Werden Einfriedungen auf Stützmauern, Sockel o.ä. aufgesetzt oder in unmittelbarem Umfeld davon, darf deren Gesamthöhe 1,20 Meter nicht überschreiten.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten (siehe Pflanzenliste 2) zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern, Stacheldraht oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff-ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig. Hecken aus Koniferen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

7. **Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Im öffentlichen Raum ist Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abzuleiten.

Niederschlagswasser von privaten Grundstücken: Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zwischenzuspeichern (z. B. Retentionsdächer, Retentionszisternen, Staukanal) und muss der öffentlichen Kanalisation gedrosselt mit maximal 1,5 l/s je 100m² Grundstücksfläche zugeführt werden.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren der DWA-A 117 mittels der Formel $[V_{Ret} = (AU \cdot r_{D,T} / 10.000 - Q_{Dr}) \cdot D \cdot 0,06 \cdot f_z]$. Sie bezieht sich auf die jeweilige angeschlossene und abflusswirksame Fläche AU des jeweiligen Grundstücks bei einer Jährlichkeit von $T = 30$. Die erforderliche Dauerstufe D ist aus dem KOSTRA DWD 2010 für das maximale Volumen zu wählen.

Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Eine Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation, auch indirekt, ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Für die **privaten Belagsflächen** wird festgesetzt: Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zusätzliches Oberflächenwasser ist in die angrenzenden privaten Freiflächen zu leiten oder an die Gebäude-Rigolen anzuschließen.

IV ANLAGEN

1. Pflanzenliste 1: Bäume auf Privatgrundstücken

Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

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

Apfelbäume:

z.B. Goldparmäne, Rote Sternrenette

Birnen:

z.B. Boscs Flaschenbirne, Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen:

z.B. Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen:

z.B. Ersinger Frühzwetsche, Hauszwetsche

2. Pflanzenliste 2: Geschnittene Formhecken

Die folgenden Arten eignen sich am besten für eine geschnittene Formhecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

3. Pflanzenliste 3: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Pflanzenliste 4: Pflanzen zur Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptbaukörper sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B.

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimpern-Perlgras

Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis