

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Messeplatz“ der Stadt Weil am Rhein

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO).

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

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

### **3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. BauNVO, § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. Gebäudehöhe festgesetzt:

Bei Zahl der Vollgeschosse = II : 7,50 m  
Bei Zahl der Vollgeschosse = III : 10,00 m  
Bei Zahl der Vollgeschosse = IV : 12,50 m

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)**

Im WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Im WA 1 und WA 3 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

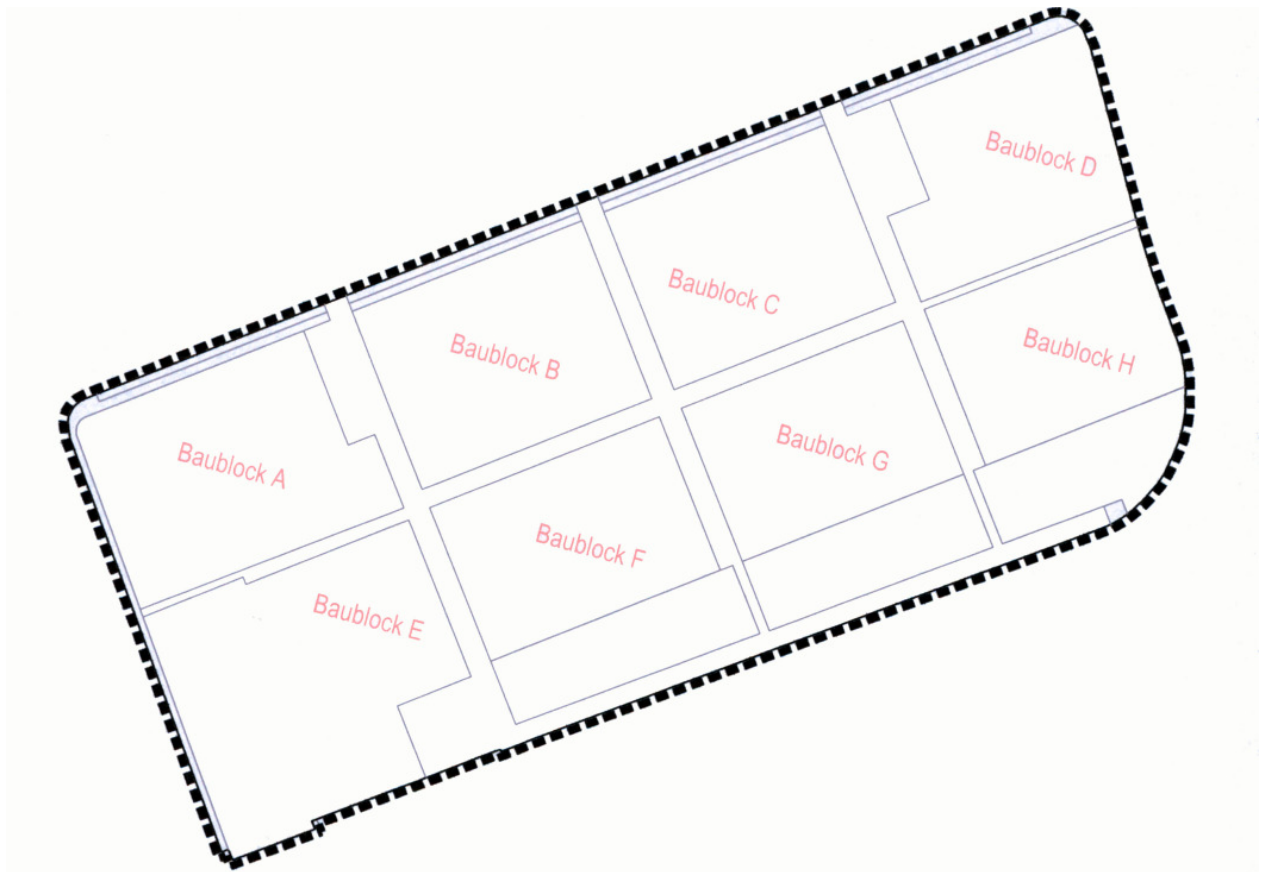
### **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baublöcken B – D und F – H ist maximal eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.  
In den Baublöcken A und E sind maximal zwei Tiefgaragenzufahrten zulässig.

In Baublock A kann, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, auf der überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage errichtet werden.





Baublöcke A - H

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind.

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen.

Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu Gruppen zusammenzufassen.

#### **6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Pergolen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Die Maßnahmen für die nicht im Planungsgebiet ausgleichbaren Eingriffe werden auf den Flst.-Nr 7825/2 tw, 7654, 7653/1 tw, 6525/12 tw, 7961/5 tw, 8018 tw, 8027 tw, 9917 und 9973 umgesetzt. Die Maßnahmen sind in der Eingriff-Ausgleichsregelung des Umweltberichtes detailliert festgesetzt.

## **8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### Auf öffentlichen Flächen:

Pflanzungen von standortgerechten, stadtklimaverträglichen Baumarten lt. Planeintrag und Artenliste in der Qualität Stammumfang 18-20 cm mind. (dito sonstige Gehölze).

### Auf privaten Flächen:

Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger, (auf Tiefgaragen: klein- bis mittelkroniger) standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ab 3 Wohneinheiten bzw. bei gewerblichen Objekten ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1: 100 verbindlich abzustimmen.

Bei der Festsetzung „Pflanzung von Einzelbäumen“ ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanz-Vorschlagsliste unter Hinweise, jeweils in der Qualität Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, 4 x verschult, mit Ballen). In begründeten Fällen kann der Baumstandort um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Bei der Festsetzung „Pflanzung von Hecken“ sind Laubgehölze, vorzugsweise heimische, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanz-Vorschlagsliste unter Hinweise, jeweils in der Qualität Ballen- oder Containerware). In begründeten Fällen kann der Heckenstandort um bis zu 0,5 m verschoben werden.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen.

Fassadenbegrünungen sind an Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen, an Wänden sonstiger bauliche Nebenanlagen und Garagenwände anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **9. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Bäume mit der Festsetzung „Erhalt von Einzelbäumen“ sind zu pflegen und somit langfristig zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen (mind. in BdB-Qualität mit Stammumfang 25 –30 cm, Arten siehe Pflanz-Vorschlagsliste unter Hinweise).

Wo erforderlich, sind während der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

## **10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Jeder Eingriff aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in das gesamt-haftige Wirkungsgefüge des derzeitigen Grün- und Freiraumbereiches Messeplatz. Analog werden allen Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, Ausgleichsmaßnahmen in Form von Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet, soweit diese nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbar sind.

Eingriffsgrundstücke sind die Flurstücke Nr. 5082/4, 5082/10, 5082/5, 5086, 5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5094, 5095 und 5096.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan und den textlichen Beschreibungen im Umweltbericht rechtsverbindlich. Gleiches gilt für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Rechtsgrundlagen sind die §§1a und 9 (1a) BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG.



Zugeordnet als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht):

innerhalb: Maßnahmen AI 6, Stadtgarten einschl. Baumpflanzungen; AI 12 Durchgrünung des Plangebietes (Verkehrswege); AI 14 Erstellen von Wegebeziehungen

außerhalb: Maßnahmen AA 1\_ a-c (Flst.-Nr 7825/2 tw, 7654, 7653/1 tw);

AA 2 (Flst.-Nr 6525/12 tw, 7961/5 tw, 8018 tw, 8027 tw); AA 3 (9917, 9973 soweit erforderlich).

Für die Ausgleichsmaßnahmen **innerhalb** des Plangebietes werden die Aufwendungen über die Erschliessungsbeiträge abgerechnet, soweit sie vom Planungsträger ausgeführt werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen **außerhalb** des Plangebietes werden die notwendigen Kostenerstattungsbeiträge (einschließlich der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen) gemäß § 135 a Abs.3 Satz 2 BauGB erhoben. Hierfür wird die Satzung der Stadt Weil am Rhein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a – 135c BauGB zugrunde gelegt. Alternativ werden diese Aufwendungen über Grundstückspreise oder städtebauliche Verträge erhoben.

## 11. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (insbesondere Dachwasser) soll dezentral in Bereichen ohne Altlasten erfolgen. Alle technisch geprüften Systeme wie Muldenversickerung, Rigolen, etc. können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind. Eine reine Rigolenversickerung (Versickerung über einen mit Kies gefüllten Graben) ist erlaubnispflichtig. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Oberflächenwasser aus Fußwegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sind über geeignete Beläge zu versickern.

## 12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### Altlasten

Der Bebauungsplan tangiert die Altablagerung „Messeplatz“.

Das Landratsamt Lörrach verweist auf folgende Untersuchungen:

- Historische Erkundung vom 09.05.1988 des Geotechnischen Institutes Weil am Rhein
- Bericht über die Orientierende Erkundung des Grundstückes 4778/3 vom Geotechnischen Institut Weil am Rhein vom 07.02.1994
- Nähere Erkundung der Altablagerung Messeplatz, Abschlussbericht vom 31.07.2000 des Ingenieurbüros für Geotechnik Breder.
- Ergänzende Untersuchungen auf privaten Flächen zur Näheren Erkundung (Oberboden-Untersuchungen) vom 24.10.2001 der Ingenieurgruppe Geotechnik (Breder u.a.)
- Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Institutes Weil am Rhein vom 25.02.1997 im Zusammenhang mit dem Lageplan für das Baugesuch des Altenheimes (Sommer 1997). Die aus der HISTE übernommene Altablagerungsfläche entspricht an dieser Stelle ungefähr der tatsächlichen Lage. Beim Aushub der Tiefgarage des Altersheimes in der Rudolf-Virchow-Straße wurde die Grenze der Altablagerung sichtbar und ein Teil der Ablagerung ausgehoben. Wir bitten zu prüfen, ob sich eine leichte Verschiebung des Grenzverlaufs auf dem Grundstück 4778/3 ergibt.
- Im Bereich der Semmelweisstraße wurde von dem Ingenieurbüro dplan der Bericht vom 17.05.2005 erstellt. Auf Grund des hier zu tätigen Aushubes wird sich der Grenzverlauf für die Altablagerung verschieben. Die genauen Abmessungen liegen dem Landratsamt Lör-



rach vor und werden als Kopie zugesandt. Wir empfehlen die veränderte Abgrenzung im BP zeichnerisch zu übernehmen.

Auf Grund der dem Landratsamt Lörrach bekannten Untersuchungen wurde die Altablagerung Messeplatz in der Altlastenkommission in die Kategorie B eingestuft und festgelegt, dass bei einer Nutzungsänderung die Altablagerung erneut zu bewerten sei. Zeitlich anschließend an die Kommission wurden Untersuchungen des Oberbodens vorgenommen, die belegen, dass keine Gefahrenlage vorhanden ist. Insofern sieht das Landratsamt keine Notwendigkeit für weitere Untersuchungen und für eine Neubewertung, zumal 30 cm Oberboden aufgetragen werden sollen (siehe Bodenschutz).

Die Altablagerung „Messeplatz“ ist im wesentlichen mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt worden. Der genaue Beginn der Ablagerungen konnte nach der Historischen Untersuchung nicht festgestellt werden. Die Verfüllung mit Hausmüll begann 1949 und war mit dem Jahr 1955 abgeschlossen. In der Regel sollten nach einer Ruhephase von ca. 50 Jahren keine Gasaktivitäten mehr vorhanden sein. Bei der Untersuchung von 18 Bodenluftproben gab es keinerlei Hinweise auf Gasaktivitäten, was jedoch nicht bedeutet, dass nicht doch beim Anschneiden kleinräumiger Gasnester Gerüche auftreten könnten. Gerüche sind in begrenztem Umfang auch nach den Untersuchungsergebnissen des Deponates zu erwarten. Hingegen wurden im Grundwasser keine auffälligen Ergebnisse gemessen.

Da in dieser Altablagerung bisher relativ wenig Baumaßnahmen erfolgt sind und diese nur in den Randbereichen, liegen im zentralen Bereich der Altablagerung keine weiteren Erkenntnisse als die der Technischen Erkundung vor. Aus diesem Grunde ist bei Aushubarbeiten Vorsorge zu treffen, um weder die Umgebung, noch die Arbeiter oder die Anwohner durch Staubverwehungen und Gasemissionen zu belästigen. Eine durch die Bauaktivitäten ausgehende Gefahr kann ausgeschlossen werden, wenn entsprechende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden.

Für das Arbeiten in möglicherweise kontaminierten Bereichen ist ein Konzept zu entwickeln für den Aushub, für die Entsorgung und für die Verminderung von Staub- und Gasemissionen. Dieses Konzept durch einen anerkannten Sachverständigen zu entwickeln und mit der zuständigen Behörde (Landratsamt Lörrach) abzustimmen.

### Bodenschutz

Nach erfolgter Bebauung ist sicherzustellen, dass ein sauberer, durchwurzelungsfähiger Boden in einer Stärke von 30 cm oben aufgetragen wird, wovon mindestens 15 cm Humus sein muss.

Der darunter liegende Boden ist vor dem Aufbringen des Oberbodens aufzulockern. Für eine Gartennutzung und über Tiefgaragen ist ein 60 cm starker, durchwurzelungsfähiger Boden mit einer 15 cm starken humosen Oberbodenschicht erforderlich.

Da die Auffüllungen nicht tragfähig sind, müssen für die Gründung im Deponiebereich geeignete Verfahren gewählt werden.

### Abwasserbeseitigung

Es ist zu beachten, dass Teilbereiche des Planungsgebietes auf einer Altablagerung liegen. Die Gebietsentwässerung für diesen Bereich hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur auf unbelasteten Böden erfolgen.



### 13. Hinweise

#### Pflanzliste

**Bäume:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Acer pseudoplatanus	Bergahorn, heimisch
Aesculus carnea `Briotii´	Scharlachkastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche, heimisch
Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet´	Rot-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos `Skyline´	Gleditschie `Skyline´
Kolreuteria paniculata	Gold-Blasenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirschen
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche, heimisch
Quercus macranthera	Persische Eiche
Sorbus intermedia `Brouwers´	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho´	Stadt-Linde `Rancho´, heimisch
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos in Sorten	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

**Heckenpflanzen:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe) z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs, heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Crataegus in Arten und Sorten	Dorn-Baum
Fagus silvatica	Rot-Buche, heimisch
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Nadelgehölz:	
Taxus baccata	Eibe, heimisch

#### **Sträucher z.B.:**

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



Salix rosmarinifolia

Rosmarin-Weide

Sambucus nigra  
Syringa in Arten und Sorten

Holunder, heimisch  
Flieder

**Kletterpflanzen z.B:**

Hedera helix  
Lonicera ssp.  
Clematis ssp.  
Parthenocissus ssp.

Efeu, heimisch  
Geißblattarten  
Waldrebe  
Wilder Wein

Baugrund

Im Planungsgebiet ist mit einem erhöhten Aufwand für Gründungsarbeiten zu rechnen. Ein geologisches Gutachten im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens ist zu empfehlen.

Weil am Rhein, 24.01.2008

Klaus Eberhardt  
Bürgermeister