

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Nonnenholzstraße“, 1. Änderung

-Stadt Weil am Rhein-

In Ergänzung zur Planzeichnung im zeichnerischen Teil setzt der Bebauungsplan „Nonnenholzstraße, 1. Änderung“ folgendes fest:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313) m.W.v. 01.08.2019

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; gem. §§ 16- 19 BauNVO)

2.1 Im Bereich des WA1 sind maximal 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig (siehe Planeintrag).

2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird (Keller), sind auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Bezogen auf NN der im Mittel gemessenen Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße des Baugrundstücks (gem. § 9 Abs. 1 NR. 2 BauGB i.V.m.

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Ausnahmsweise kann die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten überschritten werden (gem. § 5 Abs. 6 LBO)
- 3.2 Ausnahmsweise sind unterirdische Anlagen bis zu einem maximalen Maß von 25 m² pro Baufenster in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Baufenster jeweils eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes (z.B. Schuppen, Abstellhäuschen bzw. Fahrradhäuschen) zulässig, sofern sie ein Maß von 40 m³ nicht überschreitet.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

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

- 6.1.1 Zu- und Ausfahrten, öffentliche Fußwege, PKW-Stellplätze und private Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 6.1.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. für Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel und Reptilien), welche im Rahmen der Erstellung der Erschließungsstraße (Nonnenholzstraße) und aufgrund von Baumfällungen, sowie vorsorglich für zukünftig geplante Abrisse der Bestandsgebäude notwendig wurden und in Zukunft notwendig werden, sind auf Dauer zu erhalten.
- 6.1.3 Auf den Grünfläche F1, F2, F3 ist jeweils eine CEF-Fläche als Eidechsenhabitat zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

- 6.1.4 Flachdächer und geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind dauerhaft zu begrünen (siehe planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan; Pflanzliste) und mit einer Substratschicht von mind. 10 cm herzustellen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.2.1 Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, (auf Tiefgaragen: kleinkroniger) standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2.2 Je Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen“ (siehe Planzeichen im Rechtsplan) ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste unter Hinweise, jeweils in der Qualität Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, 4* verschult, mit Ballen).
- 6.2.3 In begründeten Fällen kann ein Baumstandort um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- 6.2.4 Unterirdische Anlagen, die außerhalb von Gebäude liegen, sind mit einer Substratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen.
- 6.2.5 Wo erforderlich, sind während der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.
- 6.2.6 Für nicht ausgeführte Grünanlagen (wegen Überschreitung der GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO oder sonstige bautechnische Gründen) sind folgende zweckgebundenen Ersatzleistungen an die Stadt abzuführen:

Dachbegrünung: je m ²	65, -- Euro
Grünfläche: je m ²	8,-- Euro
Baumpflanzung: je Baum 18 – 20 cm StU	500, -- Euro

6.3 Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.3.1 Je Pflanzgebot „Erhalt von Einzelbäumen“ (siehe Planzeichen im Rechtsplan) sind zu pflegen und somit langfristig zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen (mind. In BdB-Qualität mit Stammumfang 25 – 30 cm, Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise).

7. Schallschutzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Nach der DIN 4109 liegt das Planungsgebiet „Nonnenholzstraße“ in den Lärmpegelbereichen III und IV.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind entsprechend dem

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

ausgewiesenen Lärmpegel vorzusehen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden und von Büro- und anderen Räumen sind mindestens die folgenden, für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Beschaffenheit der Außenhaut/ Außenbauteile einzuhalten:

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpege l	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büro- räume und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Als Schallschutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Schienenlärm) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklassen entsprechend des Lärmpegelbereichs einzubauen.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Beispielhafte Konstruktionsmerkmale für Fenster, Mauerwerk und Dächer können dem Lärmgutachten entnommen werden.

1. Hinweise und Empfehlungen

A. Pflanzliste

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

Acer campestre	Feld-Ahorn, 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'
Ginkgo biloba in Sorten	Gingkobaum
Kolreuteria paniculata	Gold-Blasenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirschen
Quercus robur' Fastigiata	Säulen-Eiche, heimisch

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

Quercus macranthera	Persische Eiche
Sorbus intermedia' Brouwers'	Schmalkronige Mehlsbeere
Sorbus aria in Sorten	Mehlsbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata' Rancho'	Stadt-Linde' Rancho', heimisch
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
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:	Eibe, heimisch
Taxus baccata	

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	Holunder, heimisch
Syringa in Arten und Sorten	Flieber

Kletterpflanze z.B.:

Hedera helix	Efeu, heimisch
--------------	----------------

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

B. Bodenschutz

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt erforderlich ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder auf landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Deponierung zuzuführen. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten. Gesetzliche Grundlagen für den Bodenschutz finden sich in § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB.

C. Altlasten

Bei Antreffen von optisch oder geruchlich auffälligem Bodenmaterial sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Der Fachbereich Umwelt des Landratsamt Lörrach ist zu informieren.

D. Entwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat grundsätzlich über 30 cm belebten, begrünten Oberboden –

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

oder über geeignete Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) nach vorheriger Absprache mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, zu erfolgen. Alle technisch geprüften Systeme wie Muldenversickerung, Rigolen, etc. können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind. Eine Rigolenversickerung (Versickerung über einen mit Kies gefüllten Graben) ist nur für die extensiv begrünten Dachflächen möglich. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen (Entwässerungsgesuch).

E. Artenschutz

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind artenschutzrechtliche Belange, die sich aus der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 ergeben, direkt zu beachten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob und inwieweit Arten nach §§ 44 BNatSchG betroffen sind. Bei Besatz sind weitere Maßnahmen mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

Vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob die Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden.

Diese Prüfung sollte mindestens 1 Jahr vor Baubeginn erfolgen. Verschiedenen Arten können nur zu bestimmten Zeiträumen (z.B. Eidechsen von April bis Oktober) nachgewiesen werden. CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn erfolgreich umgesetzt sein.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse

Fällarbeiten von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 40 cm und stark efeubewachsenen Bäumen innerhalb des Eingriffsgebietes sind nur zwischen den Monaten November bis März bei einer Nachttemperatur von mehr als 10° C oder nach Freigabe durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Kompensatorische Maßnahmen für Fledermäuse

Kompensatorische Maßnahmen sind im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung festzulegen.

- Insektenfreundliche Gestaltung der umliegenden Freiflächen (z.B. keine Raseneinsaat, sondern Verwendung gebietsheimischer blütenreicher

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

Saatmischungen).

- Fledermausfreundliche Gestaltung von Fassaden und Dächern. Anbringen von Fledermaussteinen / Fledermausziegel und Fledermausbrettern. Zugangsmöglichkeit hinter Holz- und Wandverkleidungen herstellen.

Reptilien

Das Vorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV, FFH-Richtlinie, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Wahrung der Auflagen aus § 44 BNatSchG (Verbotstatbestände Zugriff) ist zeitig vor Bebauung durch eine ausgewiesene Sachverständigenstelle der Nachweis eines Nichtbesatzes zu erbringen. Andernfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

F. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten großflächige Glasscheiben und Glasfassaden vermieden werden. Die Fassadengestaltung von Fensterfassaden sollte in Form von einer erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag ausgeführt werden. Die naturschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Vogelschlags

erfolgt im Bauantragsverfahren.

G. Wasserversorgung/ Grundwasserschutz:

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauenden Regenwassers und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz-/ oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

H. Metallische Oberflächen:

Die Verpflichtung zur Vorbehandlung des Wassers wird nur über die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. "Die Ableitung oder Versickerung (auf dem Grundstück) von Niederschlagswasser von metallischen Oberflächen aus

Anlage 3:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

unbeschichtetem Kupferblech, verzinktem Blech oder Titanzinkblech in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Lörrach, im Zuge des Bauantragsverfahrens, zu beantragen. Eine geeignete und ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen."

I. Freiflächengestaltungsplan

Ab 3 Wohneinheiten (z.B. Hausgruppe) bzw. bei gewerblichen Objekten ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1: 200 zu empfehlen.

J. Baumschutz

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

Weil am Rhein,

Christoph Huber
Erster
Bürgermeister