

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Beim Märkter Steg – Bruckacker, 4. Änderung“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Kindergarten**“ festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude für die Kinderbetreuung mit Nebenanlagen, Fahrradabstellplätzen und den dazugehörigen Außenbereichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- und die Anzahl der Vollgeschosse.

- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 17 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ wird auf **0,6** festgesetzt. Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 17 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlage (Hauptgebäude) wird auf maximal 279 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Dachhaut des Firsts.

Bei Flachdächern ist als oberster Bezugspunkt die Oberkante der Attika heranzuziehen.

2.4 Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf **II (zwei)** begrenzt.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Es gilt die offene Bauweise „o“ mit zulässigen Gebäudelängen bis 50,00 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

5.1 Pkw-Stellplätze sind auf der dafür gekennzeichneten Parkfläche mit der Bezeichnung „Vorzone“ zulässig.

5.2 Fahrradabstellanlagen sind auf der gesamten Fläche für Gemeinbedarf sowie innerhalb der Vorzone zulässig.

5.3 Untergeordnete Nebenanlagen, die für den Betrieb des Kindergartens und des Spielplatzes relevant sind, sind auf der gesamten Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „**Vorzone**“ als Fußgängerbereich und Parkfläche festgesetzt.

7. Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 7.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Spielplatz**“ festgesetzt.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Boden- und Grundwasserschutz:

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen.

Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, welche in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

8.2 Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 8° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss dabei mindestens 12 cm betragen. Terrassenüberdachungen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

8.3 Schutz von Tieren:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm).

Für eine Beleuchtung der Zuwegung sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu wählen.

Um Konflikte mit nachtaktiven Arten (Fledermäuse etc.) während der Bauphase zu vermeiden dürfen keine Nacharbeiten durchgeführt werden.

9. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm Stärke zu versickern.
- 9.2 Potenziell verschmutztes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist vor der Versickerung oder Einleitung zu reinigen oder direkt in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
- 9.3 Die Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Parkflächen und sonstigen Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9.4 Wege- und Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a – 25b BauGB

- 10.1 Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Gefährdung sind zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereichs Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt fünf großkronige heimische Bäume gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen.
- 10.3 Entlang des öffentlichen Straßenraums sind mindestens zwei Baumpflanzungen vorzusehen.
- 10.4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind jeweils spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.
- 10.5 Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

10.6 Für die zu erhaltenden Bäume ist eine mindestens 4 m² große, unversiegelte und vor Überfahrten zu schützende Fläche (Baumscheibe) als Wurzelraumschutz freizuhalten.

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Stadtbau Lörrach
ppa.

Oliver Friebolin, Bürgermeister

Stephan Färber, Büroleiter

ANHANG

II. HINWEISE

1. Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Geotechnik

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

3. Mutterboden (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

4. Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersystemen möglich.

5. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt

für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz).

6. Radon

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>.

7. Anpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg zu beachten.

8. Baumpflanzungen für den Artenschutz

Zur Förderung des Umfelds sind sieben hochstämmige Obstbäume auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Flst.-Nr. 900 zu pflanzen und dauerhaft erhalten.

9. Artenschutzmaßnahmen Baumfällung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG bei Vögeln und Fledermäusen sind die Bäume im Winter zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu fällen oder nach aktueller Abklärung der Brutaktivität.

10. Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen

Vogelkollisionen an Glasflächen treten durch die Transparenz, Spiegelung oder die nächtliche Beleuchtung auf. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

11. Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (1) Nr. 1 sind die Gebäude vor dem Abriss von einem Fachexperten auf Fledermäuse abzusuchen und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

12. Artenschutzmaßnahmen Zauneidechsen

Die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (1) Nr. 1 bis 3 bei Zauneidechsen, ist von einem Fachexperten anzuleiten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebene Eidechsen-Vergrämungskonzept ist durchzuführen.

13. Ökologische Betreuung

Für die Baubegleitung wird eine ökologische Fachkraft empfohlen.

14. Hausanschluss

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

III. PFLANZLISTE HEIMISCHER ARTEN

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Obstbäume nach Maßgabe des Sortenerhaltungsprogramms des Landratsamts Bodenseekreis

Sträucher

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana