

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 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 abzuschleppen, 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.

8.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10° 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. Die Dachfläche unmittelbar unterhalb von Kollektoren zur solaren Energiegewinnung muss nicht zwangsweise begrünt werden.

8.3 Schutz von Tieren:

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen oder nach aktueller Abklärung der Brutaktivität.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

Sandflächen (Eiablageplätze) müssen rechtzeitig vergrämt werden (Mai) oder sind in den Monaten Juni/Juli als Tabuflächen auszuweisen.

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 Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

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.

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Stadtbau Lörrach

Oliver Friebolin, Bürgermeister

i.V. Stephan Färber

ANHANG

II. HINWEISE

1. Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alt-last 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) werden grundstücksbezogene Bau-grunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro dringend 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 be-wahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

4. Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerech-net werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Boden-schwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriere-systemen 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 Werkta-
ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, so-fern 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 Er-
satz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzge-
setz).

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 Ab-
stand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem
Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch un-
dichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen an-
sammeln.

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 Rege-
lungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg zu beachten.

8. Verglasung

Die Verglasung des Neubaus ist vogelfreundlich auszuführen.

9. Eidechsen

Der Gebäudefuß muss auf einer Breite von mind. 5 m vor Abriss vergrämt werden
(optimal April oder August) und kurz davor Ersatzhabitate an der Flurstücksgrenze
geschaffen werden.

Bei Brachliegen der Abrissfläche ist zu prüfen ob ein Reptilienzaun erforderlich
wird.

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 |