

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Als maximale Traufhöhen der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull:

- TH1 für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet WA1,
- TH2 für Gebäude mit Pultdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach im Allgemeinen Wohngebiet WA1,
- TH für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2.

1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach darf die Gebäudehöhe maximal 5 m über der realisierten Traufhöhe liegen,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Gebäude mit Pultdach, versetztem Pult-

- dach oder Zelt Dach darf die Gebäudehöhe maximal 3,5 m über der realisierten Traufhöhe liegen,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die Gebäudehöhe maximal 6 m über der realisierten Traufhöhe liegen.
- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.3.4 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.5 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.
- 1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 1.5.3 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten (z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten oder grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen (siehe Planzeichnung F1 bis F4).
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z. B. Fahrradunterstand, Müll-

behältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

- 1.7.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Einfriedungen, Bäume) freizuhalten.

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

- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.9.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer, Titanzink, verzinktes Blech) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.9.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- 1.9.5 Die im zeichnerischen Teil mit „F3“ gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung des nach § 33 NatSchG geschützten Biotops „Hohlweg nordwestlich Mauchen, Nr. 182113360206“.
- Unzulässig sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.
- 1.9.6 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F4“ gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Bach mitsamt den angrenzenden Böschungsbereichen und Gewässerrandstreifen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Hochstaudenfluren der Gewässerböschung sind alle ein bis zwei Jahre in den Monaten September oder Oktober zu mähen, das Mahdgut ist abzutragen. Die angrenzenden Gewässerrandstreifen sind zweimal jährlich (1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte August bis Mitte September) zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Für die Bestandserhaltung der Weiden sind die Gehölze alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise durch Stockhieb („Auf den Stock Setzen“) zu pflegen. Dieser ist jeweils in Teilen des Bestands abschnittsweise auf einer Länge von jeweils 10 m räumlich bzw. zeitlich versetzt durchzuführen. Die Pflegearbeiten sind mit Rück-

sichtnahme auf Ruhe- und Brutzeiten für Tiere im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

- 1.9.6.1 An den im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Baum sind ein Fledermauskasten und ein für den Gartenrotschwanz geeigneter Höhlenkasten anzubringen. An den in der Fläche F3 zu erhaltenden Bäumen sind insgesamt zwei Fledermauskästen, ein für den Gartenrotschwanz geeigneter Höhlenkasten sowie ein für den Star geeigneter Höhlenkasten anzubringen.

1.10 Fläche für Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist auf der mit „LR“ bezeichneten Fläche ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.11.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens vier heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.

Artempfehlungen:

Bäume für private Grundstücke

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), bevorzugt regionaltypische Obstbaumsorten (z. B. Purpurroter Zwiebelapfel, Brettacher, Graue Herbststrenette) gemäß der Empfehlungen des Fachbereichs Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamts Lörrach (www.loerrach-landkreis.de/streubst)

Sträucher für private Grundstücke

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

- 1.11.2 Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift ist auf der mit dem Pflanzgebot „F1“ belegte Fläche eine durchgehende und dichte, mindestens 2 m hohe Schnitthecke anzulegen,

dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind auf die in Ziffer 1.12.1 festgesetzten Strauchpflanzungen anrechenbar.

Artempfehlungen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

- 1.11.3 Auf den mit dem Pflanzgebot „F2“ belegten Flächen ist eine freiwachsende Hecke anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artempfehlung im Anhang). Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1 m bis 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf die in Ziffer 1.12.1 festgesetzten Strauchpflanzungen anrechenbar.

Artempfehlungen

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Der im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

- 2.1.1.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°,
 - Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 15°.
- 2.1.1.2 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind im Allgemeinen Wohngebiet WA2 folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°
- 2.1.1.3 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.9.4).
- 2.1.2 **Dacheindeckung**
- 2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.3 **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
- 2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale sichtbare Wandhöhe wie folgt festgesetzt:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach bergseits 6,0 m und talseits 7,5 m,
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Gebäude mit Pultdach, versetztem Pultdach oder Zeltdach bergseits 6,5 m und talseits 8,0 m,
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA2 bergseits 6,5 m und talseits 7,0 m.
- 2.2.1.2 Die sichtbare Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen) und der Traufe gemäß der Festsetzung Ziffer 1.3.3. und 1.3.4.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
- 2.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m herzustellen. Von der Grundstücks-

grenze zurückversetzte Stützmauern sind durch Vorpflanzung oder durch sonstige Maßnahmen zu begrünen.

- 2.3.3 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Notwendige Stützmauern sind von dieser Regelung ausgenommen.

- 2.4.2 Im Freihaltebereich der Wendeanlagen (siehe Planzeichnung) sind Einfriedungen nicht zulässig.

- 2.4.3 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen bzw. Satellitenantennen zulässig.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken Retentions- speicherzisternen durch die Eigentümer zu errichten. Die Retentionsspeicherzister- nen müssen einen Retentionsraum von mindestens 2 m³ pro 100 Quadratmeter an- geschlossenener versiegelter Fläche besitzen. Ein zusätzlicher Speicherraum für eine Brauchwassernutzung kann vorgesehen werden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i. V. m. § 29 WG.

4 HINWEISE

4.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird.

Beeinträchtigungen (beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m) sind auszuschließen.

4.2 Pflanzgebot

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

4.3 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z. B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Vögel und Fledermäuse:

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. Dezember bis zum 30. September. Geeignete Quartiere sind unmittelbar vor der Fällung durch einen Fledermaus-Sachverständigen hinsichtlich des Fledermausbesatzes zu kontrollieren. Sollten einzelne potenzielle Quartiere nicht kontrollierbar sein, so ist die Fällung durch einen Fledermaus-Sachverständigen zu begleiten. Werden Fledermäuse vorgefunden, ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Zauneidechsen:

Zwischen Gewässerrandstreifen und Wohnbaufläche ist mit Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienzaun zu errichten und während der Dauer der Baustelle zu erhalten, um das Eidechsenhabitat im Bereich des Gewässerrandstreifens zu schützen und ein Einwandern der Tiere in das Baufeld zu vermeiden.

4.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.5.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von

Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 4.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens 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.

Hinweis des Landratsamtes Lörrach zum Bodenschutz:

Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

4.6 Biotopschutz

Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich ein gemäß § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Hohlweg nordwestlich Mauchen). Es handelt sich dabei um einen Hohlweg mit angrenzender Feldhecke aus Robinien.

Der Hohlweg und die bestehenden Bäume sind vor Eingriffen insbesondere auch in den Wurzelbereich der Bäume (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Während der Bauphase ist dieser Bereich vollständig auszuzäunen. Sollten Eingriffe in den Wurzelraum erforderlich sein, ist ein Wurzelvorhang in Handarbeit fachgerecht zu erstellen. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen. Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen. Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen des geschützten Biotops anzulegen, um negative Auswirkungen auf die geschützten Lebensräume zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Biotops gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Biotops einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

4.7 Oberflächengewässer

Innerhalb des Bebauungsplangebiets verläuft das Riedbächle. Der Bach sowie die daran angrenzenden Böschungsbereiche des Gewässers sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen in die Flächen selbst sowie deren Boden-/Wasserhaushalt zu schützen.

Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind oberhalb der Böschungskante anzulegen, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Grabens oder seiner Böschungen gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Grabens sowie seiner Böschungen einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

4.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.9 Geotechnik

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

4.10 Wasser

4.10.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.10.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4.10.3 Grundwasser:

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände

eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

4.10.4 Dränagen

Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

4.11 Hinweis der Gemeinde Schliengen

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften getroffenen grünordnerischen und entwässerungstechnischen Festsetzungen sind im jeweiligen Bauantrag bzw. im Entwässerungsantrag eindeutig darzustellen.

Klimaschutz:

Die Gemeinde Schliengen begrüßt den Einsatz regenerativer Energien. Auf die unabhängig rechtswirksamen Regelungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Energien (EEG) wird hingewiesen.

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den _____

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der
