

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 12

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich neu gefasst und die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften haben für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr.

Für den Deckblattbereich gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 3 BauNVO)

##### 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

##### 1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird bei Gebäuden mit Flachdach eine Gebäudehöhe von maximal 543,50 m über Normal-Null (ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

##### 1.2.1.2 Durch Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) und untergeordneten Bauteilen wie Aufzugsschächte, darf die Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m –vertikal gemessen– überschritten werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.4 der örtlichen Bauvorschriften.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 12

**1.3 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragen (TGA) auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- 1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind offene, nicht überdachte Stellplätze nur in den speziell festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

**1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude bis 40 m<sup>3</sup> zulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Fahrradabstellplätzen. Die Gesamthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

**1.5 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

- 1.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,45 festgesetzt.
- 1.5.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die Geschossflächenzahl auf 1,35 festgesetzt.

**1.6 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

- 1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die Grundflächenzahl durch KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**1.7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

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

- 1.8.1 Stellplatzflächen für KFZ sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.1.1 Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung in die öffentliche Regen- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Gleiches gilt für die dezentrale Einleitung in ein Gewässer oder die Versickerung.  
  
Hinweis: Die Art der Vorbehandlung (z.B. Reinigungsanlage mit Filtersubstrat und dessen regelmäßigem Austausch) ist im Zuge des Bauantrags mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen. Untergeordnete Bestandteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Dachentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.
- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (LED-Leuchten).
- 1.8.3 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mind. 30 cm betragen. Von einer

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 12

Begrünung ausgenommen sind Wege-, Parkplatzflächen und Terrassen etc.

- 1.8.3.1 In den Gehölzbeständen entlang der Wiese sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mindestens 3 Nisthöhlen 1B Fluglochweite 32 mm aufzuhängen. Die Anbringung dieser Kästen muss vorgezogen bzw. rechtzeitig vor Beginn der Bruttätigkeiten im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von ca. 2-5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Der Mindestabstand der Kästen sollte 10 m betragen. Die Kästen müssen an größeren Bäumen zwischen den Gebäuden und dem Fluss „Wiese“, angrenzend zum Eingriffsbereich, aufgehängt werden. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

Hinweis: Die Haussperlingskästen müssen spätestens am 1. März des Jahres, in dem die Maßnahmen stattfinden, hängen. Ein Nachweis muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen (Bildnachweis ist möglich).

- 1.8.4 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.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 12

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

#### 2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer von Hauptgebäuden nur als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das oberste Dach von Hauptgebäuden mindestens auf einer Fläche von 75% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) zulässig. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.1.2.
- 2.1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird bei Rücksprüngen im Attikageschoss eine Brüstungshöhe von max. 1,0 m festgesetzt. Die Brüstungshöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden (OK RFB) der Dachterrasse im Attikageschoss.

#### 2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

#### 2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit jeweiliger Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Einfriedigungen mit standortuntypischen Gehölzen wie Koniferen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) sind nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum i.S.*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 5 von 12

**2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

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

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der aktuellen Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb der Altablagerung „Mülldeponie an der Wiesenstraße“ nicht zulässig ist.

Alternativ ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation bzw. der Vorflut zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.

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

Wird bei Eingriffen in den Boden oder Rückbaumaßnahmen optisch und/oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung angetroffenen Bereiche mit anthropogenen Beimengen sind hinsichtlich der Menge und der Entsorgung zu erfassen und darzustellen.

Eine geologische Baubegleitung wird –auch für die Straßen- und Leitungsmaßnahmen- empfohlen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist ein Konzept zum Wiedereinbau und zur anderweitigen Verwendung des Oberbodens sowie des Aushubes zu erstellen.

##### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 12

### 3.3 Geogene Belastungen des Bodens

Das Plangebiet liegt zum einen innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau. Aufgrund der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz, ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 (VwV Boden) notwendig. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des anfallenden Erdaushubes zu klären. Es ist mit Aushubmaterial der Qualität >Z 2 nach der Einstufung der VwV Boden zu rechnen.

In diesem Bereich werden die gebietsbezogenen Beurteilungswerte (nach Bundesbodenschutzverordnung) für den Pfad Boden-Mensch für die Bodennutzung als Wohngebiete überschritten. Es wird ein Bodenaustausch (obersten 30 cm) für Kinderspielflächen sowie das Anlegen einer dichten Rasendecke für die Bewegungsbereiche empfohlen.

### 3.4 Altablagerungen/Altlasten

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Altablagerung „Mülldeponie an der Wiesenstraße“. Diese Fläche ist im BAK mit B (=Belassen) mit dem Kriterium „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft.

Das bedeutet, dass im gesamten Bereich der Altablagerung bei Baumaßnahmen mit entsorgungsrelevantem Material zu rechnen ist. Besondere Arbeitsschutzvorkehrungen während der Baumaßnahmen sind zu treffen und die Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten.

Innerhalb dieser Fläche darf keine Versickerung eingerichtet werden.

Im Hinblick auf das belastete Bodenmaterial (bis > Z2 nach VwV Boden) ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials ist eine Beprobung nach den Vorgaben der LAGA PN 98 vorzunehmen.

Für das Bauvorhaben gilt, dass Erdaushub auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) vom 14.03.2007 und der „Verordnung zur Vereinfachung des Deponierechts“ (DepV) vom 27.04.2009, zuletzt geändert am 17.10.2011, nach Anhang 3, Tabelle 2, Spalte 7 vollumfänglich zu untersuchen ist. Probenahme und Untersuchungsumfang richten sich nach den Vorgaben der LAGA PN 98.

Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen für Altlasten durchzuführen, dieser ist dem Landratsamt Lörrach - Fachbereich Umwelt- 2 Wochen vor Baubeginn zu benennen.

Nicht verwertbarer (entsorgungspflichtiger) Aushub bis zur Deponieklasse II ist ordnungsgemäß auf der Kreismülldeponie Scheinberg zu beseitigen.

Für die Lagerung und Verwertung von Baustoffmaterial sind die Vorgaben des Erlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 zu beachten.

### **3.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### **3.6 Löschwasserversorgung**

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Änderungsbereich durch vorhandene Anlagen sicherzustellen.

### **3.7 Rettungswege**

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

### **3.8 Bohrungen**

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **3.9 Artenschutz**

Die Abbrucharbeiten der Wohngebäude müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna (Vögel) stattfinden (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude vor dem Abbruch von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Die Abnahme der Dachziegel muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Anfang Dezember bis Ende Februar), da so eine Tötung oder Verletzung von Einzeltieren vermieden werden kann. Ist dies nicht möglich, sind die Strukturen händisch unter Beisein einer ökologischen Baubegleitung abzunehmen.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit während der Jagd oder Transferflügen nicht beeinträchtigt werden.

Dauerbeleuchtungen der Richtung Wiese weisenden Gebädefassaden und der Gartenflächen sind unzulässig. Auch Dauerbeleuchtungen anderer Fassadenbereiche sollten unterlassen werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV- Anteil; die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Die Abbrucharbeiten der drei Wohngebäude müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die be-

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 9 von 12

troffenen Gebäude vor dem Abbruch von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

**3.10 Drainagen**

Die Verlegung von Drainagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

**3.11 Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gem. der VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen.

**3.12 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung (Wiese) dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

Es wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

**3.13 Lärmschutz geplante Tiefgarage**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens es im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt am geplanten Gebäude zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm kommen kann. Insofern ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass durch die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wie Lärmschutzwand mit Überdachung die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können.

**3.14 Entsorgungsfahrzeuge**

**3.14.1 Durchfahrtshöhe**

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbeschädigt werden.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 12

### 3.14.2 Abfallbehälterstellung

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss.

Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

### 3.15 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden.

Es wird gebeten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

Peter Schelshorn  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 11 von 12

**ANHANG**

**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen auf Privatflächen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Taxodium distichum	Sumpfyzyresse
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien

**Obstbaumarten**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirt-

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 12 von 12

---

Malus sylvestris- Sorten	le) gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)