

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Hübel, 2. Änderung“

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

In den Baugebieten **WA1** bis **WA3** muss die Höhe der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK FFB) im Mittel auf Höhe des natürlichen Geländes. Abweichungen sind zulässig, sofern keine übermäßigen Abgrabungen erforderlich werden.

Für das Baugebiet **WA 4** wird die Höhenlage gem. zeichnerischem Teil für die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK FFB) im Meter ü.NN. festgesetzt. Abweichungen von maximal +20/-20 cm sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, in einigen Baugebieten durch die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen um bis zu 50% überschritten werden.

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige GFZ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Hierbei sind ausbaubare Dachgeschosse mit einzurechnen, auch wenn diese keine Vollgeschosse im Sinne der LBO sind.

3.3. Vollgeschosse

Die Festsetzung ergibt aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

3.4. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzte Erdgeschoss Fußbodenhöhe (fertig). Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise mit Ausnahme des Gebiets WA1. Dort sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Tg) bzw. Stellplätze (St) sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO nur bis zu einer Gesamtgröße von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung des Haupt-Firstes hat parallel zur im Planteil festgesetzten Firstrichtung zu erfolgen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen unbegrenzt zulässig. Außerhalb davon sind diese nur bis zu einer Größe von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrstraßen und Verkehrsgrün ist nicht verbindlich.

Zum Hornrain sowie zur Basler Straße sind teilweise Zufahrtsverbote festgesetzt.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 7.1. Pflanzbindungen: Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Arten gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2. Pflanzfestsetzungen: An den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.3. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).
- 7.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 7.5. Jegliche Fällungsarbeiten sind während den Wintermonaten (Ab Mitte November bis Ende Februar) durchzuführen.
- 7.6. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen 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.
- 7.7. Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandener Baumbestand darf hierbei angerechnet werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Versickerung von Oberflächenwasser (Wassergesetz Baden-Württemberg)

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – wie im Wassergesetz Baden-Württemberg so vorgesehen - grundsätzlich dort zu versickern, oder in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln.
- Als Versickerungsanlagen sind nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV A 138 zulässig. Die Bodenschicht muss mindestens der Qualität Z1.1 nach LAGA-Richtlinien entsprechen. Es sind jeweils wasserrechtliche Erlaubnisanträge mit den entsprechenden Entwässerungsplänen über das Bauamt der Gemeinde Grenzach-Wyhlen an das Landratsamt Lörrach, FB Umweltschutz, einzureichen.
- Über begrünte Mulden versickert werden können die anfallenden Dachwässer, Dachbegrünung reduziert den Flächenbedarf für die Versickerung.
- Darüber hinaus können Dachflächenwässer auch als Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen und Gehölzen auf den Grundstücken genutzt werden. Anlagen zur Rückhaltung/ Bewässerung (Retentionszisternen) sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.
- PKW- Stellplätze und untergeordnete Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

IV HINWEISE

2. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.