

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

**Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften
„Stockacker“**

**Offenlagebeschluss
vom 22. Januar 2019**

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stockacker“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Stockacker"

am __. __. 2019 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 1.000 vom 14.12.2017 / 03.01.2019 und
2. den Textlichen Festsetzungen vom 11.07.2017 / 03.01.2019.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 11.07.2017 in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 11.07.2017 / 03.01.2019, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
4. der Umweltbericht des Büros Pohla, Freiburg, vom Januar 2019 mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und integrierter Artenschutzrechtlicher Eingriffsermittlung als eigenständiger Teil der Begründung,

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

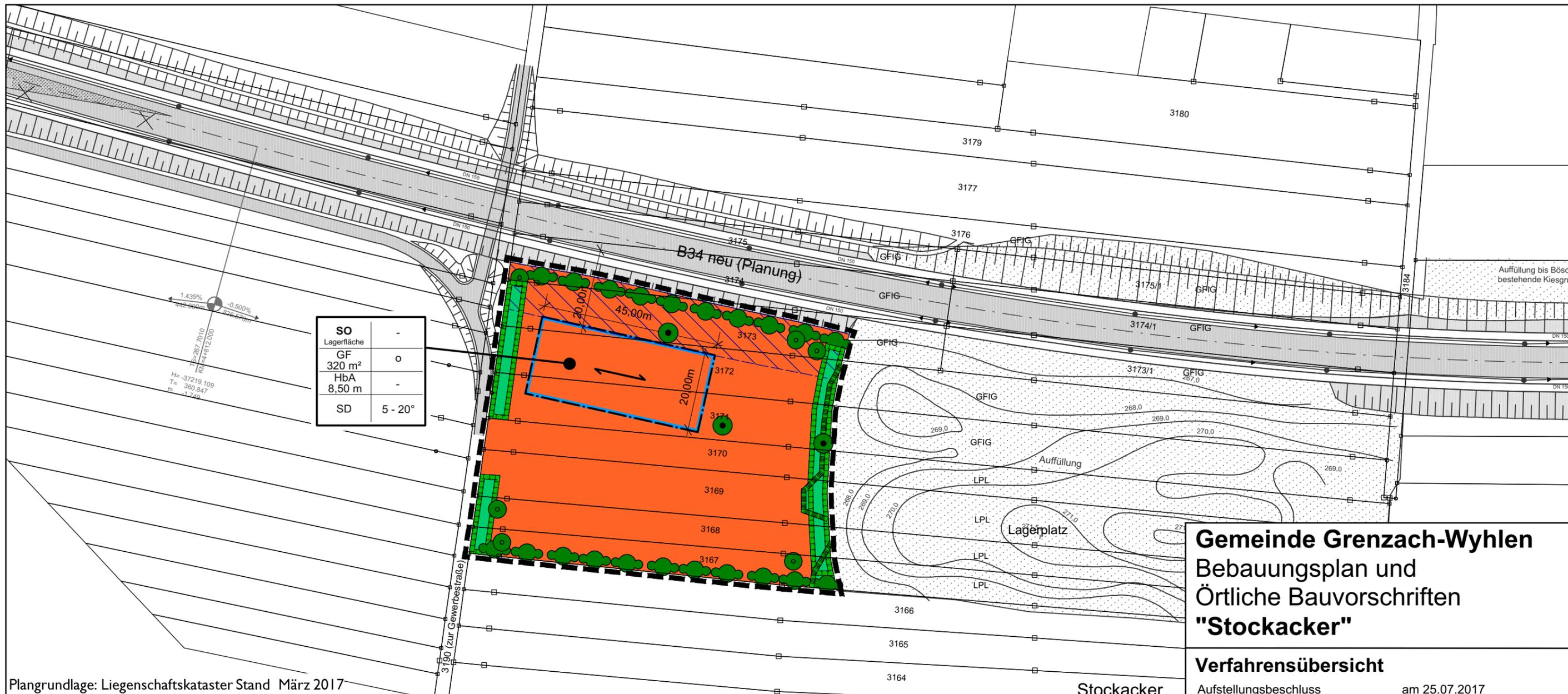
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2019

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister



SO	-
Lagerfläche	-
GF	o
HbA	-
8,50 m	-
SD	5 - 20°

1.439%
 -0.500%
 H=-37219.109
 T= 360.847
 F= -1.740

Gemeinde Grenzach-Wyhlen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Stockacker"

Verfahrensübersicht	
Aufstellungsbeschluss	am 25.07.2017
Bekanntmachung	am 25.08.2017
frühzeitige Beteiligung	vom 04.09.2017 bis 06.10.2017
Offenlagebeschluss	am 22.01.2019
Bekanntmachung	am
formelle Beteiligung	vom
	bis
Satzungsbeschluss	am
Bekanntmachung	am
In-Kraft-Treten	am

Plangrundlage: Liegenschaftskataster Stand März 2017

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- Sondergebiet "Lagerfläche"
- private Grünfläche

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- maximale Grundfläche
- maximale Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abstandsfläche von der Bundesstraße

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- offene Bauweise
- Firstrichtung
- Baugrenze

Pflanzbindung und -erhalt

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Hecke anzupflanzen
- Biotop
- Brachestreifen anzulegen

Allgemein

- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

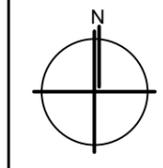
Örtliche Bauvorschriften

SD - Satteldach

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
maximale Grundfläche	Bauweise
Max. Höhe baul. Anlagen	-
Dachform	Dachneigung

Dr. Benz, Bürgermeister



Planteil: M 1:1.000

Stand: 14.12.2017 / 03.01.2019

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Stockacker“

Teil II: Textliche Festsetzungen

- Geänderte Passagen sind **gelb** hervorgehoben -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet „Lagerfläche“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze für Baumaschinen, Baustoffe und Baumaterialien sowie gesetzlich notwendige Anlagen für den Betrieb wie ein Sozialraum, WC oder entsprechend.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- das dauerhafte Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen,
- jegliche sonstige gewerbliche Nutzung sowie
- Wohnen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

Die Höhenlage des Gebäudes soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Rohfußboden EG) 20 cm über der **westlich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. 3180)** liegen über welche die Anlagen auf dem Grundstück erschlossen sind.

Abweichungen von maximal +20/-10 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 Grundfläche (GR) als

Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die maximal zulässige Grundfläche sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundfläche (GF)

Die maximal zulässige GF wird mit 320 m² festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überbaut werden (Kappungsgrenze i.S. § 19 (4) BauNVO).

3.2. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzte OK RFB und wird mit 8,50 m festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise (o).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Baugrenze.

5. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, **nur** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m 9 (1) Nr. 1 FStrG

Der festgesetzte Bereich von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, ist von Hochbauten freizuhalten.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Die folgenden Ausführungshinweise aus dem Umwelt- und Artenschutzbericht werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die zusätzlichen Hinweise des Umweltberichts sind zu beachten.

Alle neu gepflanzten Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Qualität der Bäume bei Pflanzung soll 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm betragen.

10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- a) Die Räumung des Baufeldes (Rodungsarbeiten und Gebäudeabrisse) ist nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
- b) Sollten Rodungsarbeiten oder Gebäudeabrisse außerhalb des vorgegebenen Zeitraums zwingend erforderlich werden (zwischen März und September), müssen die Bäume, Gebäude und sonnigen Rasenflächen vor der Rodung bzw. vor Abriss durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche Vogelbrutplätze und Eidechsen untersucht werden.
- c) Erhalt der Gehölze (Baumbestand, heimische Arten) im Plangebiet, soweit möglich, zur Verminderung des Verlustes an Brutplätzen für Vögel, insbesondere Bäume mit vorhandenen Höhlen für den Star.
- d) Frühzeitige Untersuchung Anfang Oktober und unmittelbar vor Rodungen und Abrissen auf von Fledermäusen besetzte Winterquartiere (insbesondere Spaltenquartiere an den Gartenhäuschen und Geräteschuppen, sowie eventuelle Höhlenquartiere an Bäumen) durch eine ökologische Baubegleitung.
- e) Falls Beleuchtungen vorgesehen sind, sind diese möglichst in Richtung des Zentrums des Plangebiets auszurichten (Vermeidung der Bestrahlung des westlich angrenzenden Flugkorridors und des östlich angrenzenden geschützten Biotops). Es sollten Leuchtmittel mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil gewählt werden (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (NAV), LED-Leuchten).
- f) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume

(Linde, Eiche, Kirsche), sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang an dieser oder an anderer Stelle zu ersetzen. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauphase ist der Wurzelbereich (entspricht mind. dem Kronenumfang) mit einem Bauzaun abzuschirmen. Weitere Einzelbäume (2 Birken, Kirsche) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

g) Auch während des Betriebs als Lagerfläche ist der Stamm der zu erhaltenden Bäume vor Schäden und der gesamte Wurzelbereich vor Bodenverdichtung, Bodenauf- und Bodenabtrag zu schützen.

h) Der gesetzlich geschützte Gehölzbestand „Gehölze am Stocker“ an der Ostgrenze des Plangebietes einschl. eines mind. 5 m breiten Schutzstreifens ist zu erhalten und während der Bauphase mit einem Bauzaun abzuschirmen.

i) Mutterboden ist zu erhalten, indem er vor der Baumaßnahme abgetragen, seitlich gelagert und an geeigneter Stelle wieder eingebaut wird. Überschüssiger Boden ist anderweitig an geeigneten Stellen zu verwenden.

j) Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist über Versickerungsmulden, die mit einer mind. 30 cm starken, belebten Bodenschicht zu versehen und zu begrünen sind, zu versickern.

10.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

a) Brachestreifen/Krautsäume mit einzelnen niedrig- bis mittelwüchsigen Sträuchern sind **entlang der Ost- und Westgrenze** des Plangebiets in mind. 5 m Breite gem. Darstellung im Maßnahmenplan, Anlage 2 des Umweltberichts, und gem. Angaben in den Pflanzempfehlungen herzustellen. Die Mahd der Krautsäume ist max. 2 x jährlich durchzuführen, das Mähgut ist abzutransportieren (Kompostierung und Verwertung).

b) Zweireihige Hecken (Breite ca. 4-5 m) aus standortgerechten heimischen Gehölzarten sind **entlang der Nord- und Südgrenze** des Plangebiets zu pflanzen (s. Angaben in den Pflanzempfehlungen). In die Heckenstreifen ist Totholz (Stamm- und Wurzelteile der zu rodenden Gehölze) zu integrieren.

- c) Innerhalb des Plangebietes sind mind. drei großkronige Laubbäume (auch Obstbäume, z.B. Kirsche, Walnuss) entlang der Westgrenze zur Stärkung des Flugkorridors für Fledermäuse zu pflanzen. Weitere mind. drei Laub- oder Obstbäume (mind. in der Anzahl der gefälltten Bäume) sind im übrigen Plangebiet zu pflanzen. Alle neu gepflanzten Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität der Laubbäume bei Pflanzung: 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm, Obstbäume können auch als schwächere Exemplare gepflanzt werden. Geeignete Arten siehe Pflanzempfehlungen.
- d) 2 Nisthilfen für Stare (dient auch als Übernachtungsmöglichkeit für Buntspechte). Hinweise zur Ausführung siehe Umweltbericht.

10.3 CEF-Maßnahmen

- a) Anbringung von 3 Nisthilfen an Gebäuden für den Haussperling. Diese müssen im räumlichen Bezug zu den jetzigen Brutplätzen (=Gartenhäuschen, Geräteschuppen) stehen. Hinweise zur Ausführung siehe Umweltbericht.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG Nr. 10 „Stockacker, römische Siedlung, römische und merowingerzeitliche Gräber“. Aus der ehemaligen Kiesgrube Müller liegen zahlreiche Funde verschiedener Zeitstellung vor. Südöstlich des Plangebietes wurden 1984 die Fundamente eines römischen Gebäudes freigelegt. Bei Bodeneingriffen ist daher im Plangebiet mit weiteren archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.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.

III HINWEISE

1. Hinweis des Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus Schwemmlehm mit unbekannter Mächtigkeit. Zudem liegt das Plangebiet zum Teil in einem Bereich, der durch anthropogen überprägtes Gelände geprägt ist. Somit ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Im Bereich des Schwemmlehms ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

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.

IV ANHANG

Pflanzenliste

Da es sich um Pflanzungen und Einsaaten in der freien Landschaft und in der Nähe eines geschützten Gehölzbiotops handelt, ist die Berücksichtigung der regionalen Herkunft der Pflanzen und des Saatgutes besonders wichtig.

1. Einzelbäume

Spitzahorn *Acer platanoides*

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Eßkastanie *Castanea sativa*

Stieleiche *Quercus robur*

Traubeneiche *Quercus petraea*

Winterlinde *Tilia cordata*

Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Bergulme *Ulmus glabra*

Walnuss *Juglans regia*

Vogelkirsche, Kirsche *Prunus avium* oder Sorten

Qualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, 20-25 Stammumfang, Sicherung mit Dreibock.

2. Heckenpflanzung aus gebietseigenen Gehölzen mit Herkunftsnachweis

Für die zweireihige Hecke, Pflanzabstand je 1,5m x 1,5 m, sind die im Folgenden genannten Arten geeignet:

Feldahorn *Acer campestre*

Hasel *Corylus avellana*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*

Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Echte Hunds-Rose *Rosa canina*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

Mehlbeere *Sorbus aria*

Salweide *Salix caprea*

Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*

Feldulme *Ulmus minor*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Qualität: leichter Heister, 1 x v, 100-150, regionale forstliche Herkunft mit Herkunftsnachweis; (falls größere Pflanzen mit Herkunftsnachweis verfügbar sind, sind diese zu verwenden).

3. Krautsäume und Brachestreifen, Saatgut aus regionaler Herkunft, s. oben.

Saatmischung:	Wiesenmischung sonniger nährstoffreicher Standorte	Schmetterlings- und Wildbienensaum
Verwendung:	zur Herstellung einer artenreichen Wiese auf Standorten mit mittlerem Nährstoffgehalt	zur Herstellung eines blütenreichen Saumes sonniger Standorte
	beide Mischungen in Kombination, in Abschnitten oder Auswahl einer Mischung möglich	
Qualität:	Aufzubringende Menge des Saatgutes: ca. 3 g/m ² ; regionale Herkunft des Saatgutes mit Herkunftsnachweis.	Aufzubringende Menge des Saatgutes: ca. 2 g/m ² ; regionale Herkunft des Saatgutes mit Herkunftsnachweis.
Pflege:	2-malige Mahd im Juni und September/Oktober, zu Beginn und bei aufkommendem Unkrautwuchs 3-malige Mahd im Juni, August und Oktober	Nach erfolgter Bestandsentwicklung einmalige Mahd im Herbst oder noch besser im Frühjahr (Wintersteher bieten Ansetzarten für Vögel, Samen bieten Winterfutter); Beseitigung des Mähgutes nach Samenausfall.

Einzelne niedrig- bis mittelwüchsige Gehölze sind in die Brachestreifen/Krautsäume zu integrieren. Die Abstände zwischen den einzeln zu pflanzenden Gehölzen sollten ca. 10 m betragen.

Geeignete Arten sind:

Pfaffenhütchen Euonymus europaea

Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum

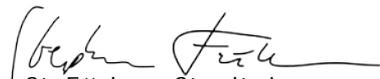
Echte Hunds-Rose Rosa canina

Trauben-Holunder Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Qualitätsmerkmale: siehe 2.

STADTBAU LÖRRACH


St. Färber, Stadtplaner

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2019

Dr. Tobias Benz

Bürgermeister

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Stockacker“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten, Lage der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20°. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien unzulässig.

Im Planteil ist die Haupt-Firstrichtung parallel zur B34 neu vorgegeben.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien § 74 (1) Nr. 1 LBO

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf Dächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel-, bzw. Metalleindeckung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Aus Gründen des Landschafts- und Fledermausschutzes sind Werbeanlagen ausschließlich unbeleuchtet zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung dürfen nicht höher als 2,00 Meter sein.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

STADTBAU LÖRRACH

Grenzach-Wyhlen, den



St. Färber, Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Stockacker“

Begründung

INHALT

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.	Örtliche Bauvorschriften	7
4.	Umweltbelange	8
5.	Verkehr	9
6.	Technische Infrastruktur	9
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	10
8.	Flächenbilanz	11

- Geänderte Passagen sind **gelb hervorgehoben** -

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 0,6 ha und ist unmittelbar südlich der im Bau befindlichen B34neu gelegen.

Das Gebiet stellt sich heute insbesondere im Osten mit Bäumen und Büschen bewachsen dar. Im westlichen Teil ist das Areal in mehrere – mittlerweile brach gefallene – Kleingärten sowie offene Wiesen unterteilt.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

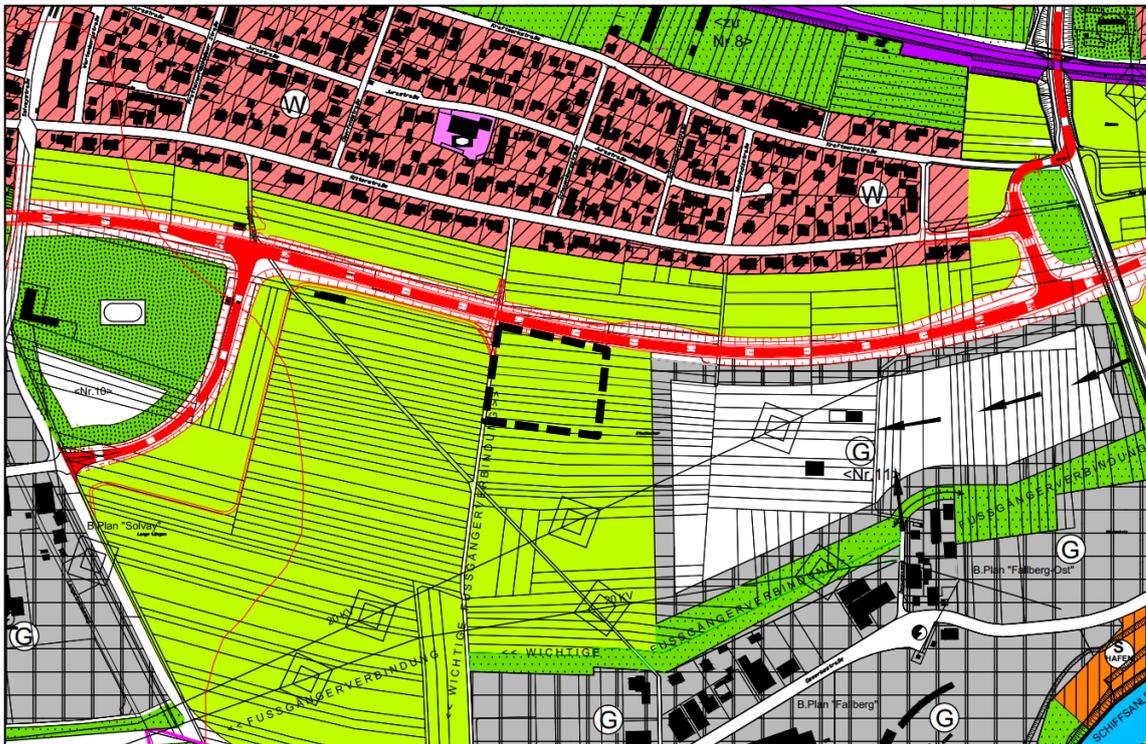


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen zählt heute rund 14.000 Einwohner und ging 1974 aus den beiden Gemeinden Grenzach und Wyhlen hervor. Die Gemeinde grenzt unmittelbar an den Rhein und damit an die Schweiz an und bildet heute ein Unterzentrum in Nachbarschaft des Mittelzentrums Rheinfelden.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung wird neben deutlichen Engpässen am Wohnungsmarkt auch an zunehmenden Verkehrsströmen deutlich, weshalb eine Verlagerung der B34 aus der Ortslage vorgesehen ist. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung. Als Teil des Bodenmanagements sowie als Ausgleichsfläche für den Bau der B34 soll eine frühere Abbaufäche genutzt werden.

Auf dieser befindet sich derzeit jedoch der Bauhof der Firma Gersbacher. Auf dem Gelände werden Geräte und Bauteile zwischengelagert, die nicht direkt von einer Baustelle auf eine weitere gebracht werden können. Es handelt sich also nicht um einen klassischen Gewerbebetrieb, sondern um Lagertätigkeit.

Um den Bereich für den Bau der B34 freizumachen ist eine Verlagerung des Bauhofs auf eine benachbarte Fläche vorgesehen.

Für den Bau der B34neu sind größere Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum erforderlich, welche auch das Plangebiet betreffen. So ist beispielsweise die Aufgabe der Kleingartenanlage dem Straßenbau geschuldet.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist heute als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar, östlich grenzt eine gewerbliche Baufläche an. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu ändern.

Ein Anwachsen überbauter Bereiche ist durch die Verlagerung des Bauhofs nicht zu erwarten. Durch bereits in der Planfeststellung festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der B34neu entfallen die bisher genutzten Flächen.

Das Entstehen eines umfangreichen Siedlungskörpers im Landschaftsraum wird mit Hilfe der Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet sowie den Einschränkungen bei der Bebaubarkeit unterbunden.

1.4. Erfordernis der Planung

Aufgrund der Verlagerung der B34 aus der Ortslage des Ortsteils Wyhlen heraus werden Flächen benötigt, auf denen sich heute u.a. ein Bauhof der Firma Gersbacher befindet. Dem Unternehmen soll Gelegenheit gegeben werden, in unmittelbarem Umfeld alternative Flächen zu nutzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Die Fläche soll zum größten Teil für die Lagerung von Maschinen, Material und Schüttgut genutzt werden, sodass keine umfangreichen baulichen Anlagen erforderlich sind. Daher wird lediglich eine Halle mit einer Grundfläche von maximal 320 m² zugelassen, die der Lagerung von empfindlicheren Materialien dient und keine Verwaltungs- oder Bürogebäude umfassen soll. Das Gebäude soll möglichst nah an die B34 herangerückt entstehen, damit zwischen den Objekten eine gewisse räumliche Wirkung entstehen kann – **der Straßenabstand von 20 Metern wird hierbei berücksichtigt.**

Weiterhin soll das Betriebsgelände an den Rändern möglichst umfassend eingegrünt werden, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Planungsalternativen

Alternativ zur Neuausweisung einer gewerblichen Fläche an dieser Stelle bestünde theoretisch die Möglichkeit, den Betrieb in ein bestehendes Gewerbegebiet zu verlagern. **Die Gemeinde hat jedoch derzeit keine Flächen im Eigentum, die für eine Umsiedlung des Betriebs geeignet wären, auch Vermittlungsversuche mit privaten Grundstückseigentümern waren nicht erfolgreich, sodass die einzige Alternative eine Abwanderung des Betriebs wäre.**

Neben der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen stellt sich die geplante Nutzung als Lagerfläche für ein urbanes Gewerbegebiet als unattraktiv dar: in vielen Bauleitplänen sind reine Lagerflächen ausgeschlossen, da sie nicht zu einem attraktiven und kompakten Siedlungsbild beitragen. Trotzdem besteht seitens des Unternehmens der Bedarf für eine solche Zwischenlagerfläche (im wesentlichen Lagerung von Maschinen, Bauteilen und Schüttgut).

Weiterhin bietet sich die Fläche auch vor dem Hintergrund an, dass dort vom Betrieb keine großen Störungen weder von Wohngebieten (der Siedlungskörper schließt nördlich mit Abstand zur B34 an) noch der Natur (siehe Umweltbericht) zu erwarten sind.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO „Lagerfläche“

Das Gebiet dient zur Unterbringung des Lagers eines Bauunternehmens, also im Wesentlichen der temporären Unterbringung verschiedener Stoffe und Maschinen. Da umfangreiche gewerbliche Gebäude nicht außerhalb des Siedlungskörpers, sondern in zusammenhängenden Gewerbegebieten anzusiedeln sind, werden im Gebiet lediglich Lagerhäuser und Lagerplätze für Baumaschinen, Baustoffe und Baumaterialien sowie gesetzlich notwendige Anlagen für den Betrieb (Sozialraum, WC) zulässig.

Um sicherzustellen, dass sich keine Siedlung aus dem Areal entwickelt und sich nur die angedachte Nutzung ansiedelt, sind jegliche andere gewerbliche Nutzung sowie Wohnen ausgeschlossen.

Es sollen im Gebiet lediglich Baufahrzeuge und -Maschinen zwischengelagert werden. Um eine Ansammlung von nicht mehr benutzten „Schrottfahrzeugen“ zu vermeiden wurde deutlich gemacht, dass nicht-betriebsbereite Fahrzeuge dort nicht abgestellt werden dürfen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes gesteuert. Da das Plangebiet deutlich größer als das geplante Gebäude ist (Lagerung der meisten Güter unter freiem Himmel), ist eine Festsetzung der GR zweckmäßiger als eine Festsetzung über die GRZ (diese ergäbe einen Wert von 0,05).

Die zulässige GR darf gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, da hier Lagerflächen und Fahrwege mit einzurechnen sind.

Die Regelung der zulässigen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohmaß (OK RFB) als Bezugspunkt. Der Bezug zur westlich anschließenden Verkehrsfläche vermeidet unverhältnismäßige Ein- oder Abgrabungen des bestehenden Geländes, die Zugabe von 0,2 Metern erschwert das Eindringen von Wasser in die Gebäude bei Starkregen-Ereignissen.

Eine Abweichung von den festgesetzten Höhenlage bzw. Verkehrsflächen um +20 /-10 cm ist zulässig.

Die zulässige Dachneigung zusammen mit der Höhe baulicher Anlagen (HbA) gibt eine Bandbreite vor, in welcher das Gebäude variieren kann, um innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens eine optimale Nutzbarkeit des Gebäudes zu ermöglichen.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Das Baufenster ist deutlich größer als die zulässige Grundfläche von 320 m², um dem Bauherrn Spielraum bei der genauen Positionierung des Gebäudes einzuräumen.

2.4. Flächen für Nebenanlagen

Das Gebiet grenzt an den Außenbereich an. Um eine Ansammlung von Nebenanlagen zu vermeiden sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO - sofern es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sowie Lagerflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Zum Ausgleich der Eingriffe bzw. als Minimierungsmaßnahmen werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus den Analysen und Berechnungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des Umweltberichts und werden dort detailliert erläutert.

Erhalt von Bäumen und Büschen

Insbesondere in den äußeren Bereichen des Plangebietes soll die bestehende Vegetation soweit möglich erhalten bleiben, da sie nicht nur ökologisch von Bedeutung ist sondern auch einer Eingrünung des Gebiets in das Umfeld dient. Insbesondere ist das im Osten vorhandene Biotop auch während der Bauarbeiten zu schützen.

Pflanzbindung von Bäumen und Hecken

Um einen Teil des Eingriffs zu kompensieren, wurden Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Hintergründe sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Rodung von Gehölzen sowie Abriss von Gebäuden

Die Rodungs- und Abbruchfristen für Bäume und Gebäude zwischen 1. Oktober und 28. Februar sind einzuhalten.

Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Trotz intensiver Recherche waren weder innerhalb des Plangebiets noch innerhalb der Gemeinde Grenzach-Wyhlen Flächen verfügbar, auf denen der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich hätte stattfinden können. Daher wurde der Suchraum gem. § 15 (1) NatSchG in den benachbarten Naturraum dritter Ordnung „Schwarzwald“ ausgedehnt. Auf der Gemarkung Steinen stehen Flächen mit Aufwertungspotential zur Verfügung. Der Umweltbericht beschreibt die vorgesehenen Maßnahmen. Diese sind durch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu sichern.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen, dass sich diese in das Landschaftsbild bestmöglich einfügen.

3.1. Dächer und Dachaufbauten, Lage der Gebäude

Im Gebiet sind Dachaufbauten unzulässig, da Gauben die Dachflächen unruhig erscheinen ließen, was das Landschaftsbild negativ beeinflussen würde.

Damit das Gebäude optisch in einen Kontext mit der Bundesstraße tritt, wird die Haupt-Firstrichtung parallel zu dieser festgesetzt.

Für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind im folgenden Abschnitt separate Regelungen getroffen.

3.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Eine Aufständering mit einer Gesamthöhe von maximal 0,3 Meter über der Dachfläche ist zulässig, solange die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Dies vermeidet eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, sodass das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die Anlagen müssen von den Dachkanten

(inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten, damit das Dach als eigenständiges Bauteil erkennbar bleibt.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da der Umfang baulicher Anlagen auf ein Mindestmaß reduziert bleiben soll.

3.3. Gestaltung der Gebäude

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

3.4. Werbeanlagen

Falsch dimensionierte oder an ungünstigen Stellen angebrachte Werbeanlagen sind nicht nur gestalterisch ungewollt, sie können auch Fledermäuse und das Landschaftsbild stören oder negativ auf den Verkehrsfluss wirken; insbesondere zur B34 hin hat jegliche Blendwirkung zu unterbleiben.

Daher wurden für diesen Bebauungsplan entsprechende Regelungen hinsichtlich der Anordnung, Größe und Art von Werbeanlagen vorgesehen.

3.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter Höhe zulässig. Aus gestalterischen Gründen nur licht- und luftdurchlässige Einfriedungen zulässig, die Hinterpflanzung von Zäunen dient einer besseren Integration ins Landschaftsbild. Einfriedungen aus Kunststoff (als ummanteltes Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung zulässig) und Mauern führen häufig zu einem unansehnlichen Straßenbild und sind daher unzulässig.

4. UMWELTBELANGE

Im Vorgriff auf das Planverfahren wurde das Gebiet begangen, um die örtliche Flora und Fauna zu erfassen und zu bewerten. Durch den Bebauungsplan werden unterschiedlich intensive Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter ermöglicht. Diese wurden mit den erhobenen Daten analysiert, um eine Bewertung der Eingriffe sowie Möglichkeiten zur Minimierung bzw. zur Kompensation zu ermitteln.

Im **Plangebiet** kommt es u.a. zur Versiegelung von Boden, Wegfall von Nistplätzen sowie Eingriffen ins Landschaftsbild. Die im Umweltbericht erläuterten Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen.

Durch die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird auch das Eintreten von Verbotstatbeständen im Bereich des Artenschutzes vermieden.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Prüfung detailliert dargestellt und erläutert. Dieser stellt einen eigenständigen Teil der Begründung dar.

5. VERKEHR

Das Plangebiet ist nicht an die benachbarte B34 angeschlossen, sondern wird von der südlich gelegenen Gewerbestraße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die zwischen Gewerbestraße und Plangebiet verlaufenden Wege sind für landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen und halten konstruktiv auch der Nutzung durch Baustellenfahrzeuge **im vorgesehenen Umfang von bis zu zehn täglichen Fahrten** stand.

Gegenüber der heutigen Situation werden deutlich weniger Anlieger von Verkehrsimmissionen betroffen sein, da das bisher durchfahrene Wohngebiet nördlich nicht mehr betroffen sein wird und es sich bei der Gewerbestraße um ein gewerblich genutztes Gebiet handelt. Dabei ist die voraussichtliche Frequenz an Fahrten als gering zu bewerten; sie wird sich in ähnlichen Größenordnungen wie der vorhandene landwirtschaftliche Verkehr bewegen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich begegnende Verkehre an der Kreuzung Lange Länge (Flst. 3130) / Flst. 3190 ausweichen können bzw. warten. Sollte sich herausstellen, dass solche Begegnungsfälle häufiger vorkommen oder zu gefährlichen Situationen führen, Wird auf dem Flst. 3303 ein entsprechender Streifen freigehalten, wo der Vorhabenträger ggfs. eine Ausweichbucht erstellen kann.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet kann vom nördlich gelegenen Wohngebiet her mit Strom versorgt werden, bei der Erstellung der Brücke über die B34 ist eine entsprechende Leitung oder eine Unterquerung unter der Bundesstraße vorzusehen.

Ein Anschluss des Gebiets an das örtliche Wasser- und Abwassernetz ist nicht vorgesehen, da beim Verhältnis von Leitungslänge zu voraussichtlichem Verbrauch die Gefahr besteht, dass die Leitung nur unzureichend durchgespült wird. Im Gebiet ist lediglich die Nutzung von Brauchwasser vorgesehen. Dieses kann auch über eine Regenwasserzisterne sichergestellt werden.

Das Abwasser ist mittels eines geschlossenen Abwasser-Sammeltanks aufzufangen und regelmäßig zur Kläranlage zu bringen.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die Bekanntmachung erfolgte am 25.08.2017. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 wurden einige Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben:

Die Lage des Lagerplatzes abseits eines Gewerbegebiets wurde kritisiert. Daher wurde die Begründung ergänzt und die Art der Nutzung auf ein Sondergebiet verändert, sodass die Nutzung des Gebiets noch enger gefasst ist und Fehlentwicklungen vermieden werden können.

Da die Leistungsfähigkeit und Breite des Weges in Zweifel gezogen wurde, wurde dies nochmals durch ein Erschließungsplanungsbüro geprüft. Der Weg ist sowohl von der Breite wie dem Ausbaustand für die Nutzung durch Baufahrzeuge geeignet. Über eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass der Weg in einem guten Zustand gehalten wird.

Es wurden Hinweise in Bezug auf den Umweltbericht abgegeben; der Umweltbericht wurde zur Offenlage überarbeitet.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Landesamt für Denkmalpflege: Das Gebiet liege innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals, sodass weitere Maßnahmen notwendig würden. Zwischen Vorhabenträger und Landesamt wurde eine entsprechende Vereinbarung über Erkundungsmaßnahmen getroffen.
- Die Planung fand nach Rücksprache mit der Abteilung Straßenwesen und Verkehr des RP Freiburg sowie des Landratsamts dessen Zustimmung hinsichtlich der Abstände von der B34neu.

- Der Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde nachrichtlich übernommen.
- Die Hinweise zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser wurden berücksichtigt.
- Der Umweltbericht mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurde zur Offenlage überarbeitet.

7.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

7.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

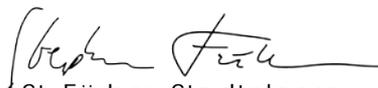
Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6.227 m ²	100 %
davon		
Sondergebiet	5.621 m ²	90 %
Grünfläche:	606 m ²	10 %

STADTBAU LÖRRACH

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2019


St. Färber, Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister