

**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# „KAPELLENBACH OST“

**Vorentwurf vom 28.06.2018**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste 1
- Pflanzliste 2
- Pflanzliste 3

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** mit  
**Scopingpapier / Vorentwurf zum Umweltbericht**, 28.06.2018, Kunz GaLA-Plan, Todtnauburg
- **Geotechnischer Bericht** (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, GeoIngenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18
- **Bodenuntersuchungen** Kapellenbach Ost, Befund-Nr. 2658-2665, BGU Böhrler und Blau, Büro für Geoinformatik und Umwelttechnik GbR, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt-Nr. 461/18

- Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, **Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**, Vorabzug, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Artenschutz-Konzeption**, 28.06.2018, Kunz GaLaPlan, Todtnauburg
- **Verkehrsuntersuchung** „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Bericht, Rapp Trans AG, Freiburg, 04. Mai 2018
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 12. Juni 2018

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA1 – Allgemeines Wohngebiet 1

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

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

**Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 WA2 – Allgemeines Wohngebiet 2

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

**Nicht zulässig sind** die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, zwingende Zahl der Vollgeschosse),
- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe).

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) bzw. als zwingende Zahl von Vollgeschossen festgesetzt.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Gebäude bei Eckgrundstücken siehe Planeintrag *(Eintragung folgt zum BP-Planstand Entwurf)*). Die Straßenhöhen in Metern ü. NN sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. *(Straßenhöhen folgen zum BP-Planstand Entwurf)*

Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD 32° - 45°) wird die **maximale Firsthöhe (FH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First und die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD 0° - 5°) wird die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden

des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit Satteldächern (32° - 45°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. (Siehe Ziffer B1.1)

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Höhen baulicher Anlagen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## **A3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

H: offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen.

a: abweichende Bauweise: zulässig sind Hausgruppen (Kettenhäuser) ohne seitlichen Grenzabstand auf der südlichen bzw. westlichen Grundstücksseite. Hiervon ausgenommen ist das südlichste bzw. westlichste Endhaus der Hausgruppe. Für dieses gilt für die südliche bzw. westliche Grundstücksseite die offene Bauweise. Auf der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksseite ist ebenfalls Grenzbau zulässig, sofern die Länge des Grenzbaus (Gebäudetiefe) maximal 6,0 m beträgt.

Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise sind auch zulässig.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung Ziffer A6)

### **A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten**

Terrassen, Wintergärten und sonstige untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

### **A4.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit diese einen Mindestabstand von

- 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen,

- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen einhalten.

## **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfistrichtungen kann um +/- 10° abgewichen werden.

## **A6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In den mit den Nutzungsschablonen **A, B, C, D, E, F** und **G** festgesetzten Bereichen sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Garagengeschossen oder Teil-Garagengeschossen (Tiefgaragen) zulässig. In Teil-Garagengeschossen sind auf maximal 80 % der Flächen Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise sind in diesen Bereichen 10 % der notwendigen Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können zudem zusätzliche offene Stellplätze für einen bestimmten begrenzten Nutzerkreis (z.B. Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

In den mit den Nutzungsschablonen **H, I** und **J** festgesetzten Bereichen sind offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind in diesen Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planeinschrieb zulässig. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Dies gilt auch für Garagen innerhalb der Flächen „GA“. (Überdachte Stellplätze „Carports“ sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

GA: Garagen zulässig

CA: Garagen zulässig in Form eines überdachten Stellplatzes, allseitig offen, außer im rückwärtigen Bereich

## **A7 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

## **A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in den mit den Nutzungsschablonen **H, I** und **J** festgesetzten Bereichen auf max. drei Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf max. zwei Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

(Einzelhaus (E), Doppelhaushälfte (D), Reiheneinheit bzw. Kettenhauseinheit (H)).

## **A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A9.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A9.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Parkfläche“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkflächen“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A9.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Platzfläche / Quartiersmitte“**

Auf den als „Platzfläche / Quartiersmitte“ festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen wie z.B.

- Parkplätze, Carsharingplätze, Fahrradabstellplätze (überdacht),
- Stützmauern,
- Treppen- und Rampenanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- der Platzfläche dienliche Möblierung einschl. Überdachungen,
- gestalterische Elemente wie Wasserspiele etc.,
- Spielmöglichkeiten,

sowie Baum- und sonstige Pflanzungen zulässig.

### **A9.4 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.



## **A9.5 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“**

In den Verkehrsgrünflächen sind die Führung von Entwässerungsgräben und -leitungen, die Anlage von Böschungen zum Geländeangleich, sowie Versorgungseinrichtungen (z.B. Verteilerschränke) und verkehrstechnische Anlagen (z. B. Signalanlagen) zulässig.

## **A9.6 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmsweise können Zu- und Abfahrten zugelassen werden, wenn das Grundstück nur mit einer Grundstücksseite an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und über diese erschlossen wird.

Eine Notzu- und Notabfahrt ausschließlich für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) ist zulässig.

## **A10 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A10.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung: „Freibereich“**

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibereich“ sind

- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fuß- und Radwege,
- Zuwegungen zu Gebäuden,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

Zudem sind bauliche Anlagen, auch überdacht, wie z.B. Stützmauern, Treppen- und Rampenanlagen, Gartenpavillons/Gartenlauben zulässig.

In der privaten Grünfläche „Freibereich“ ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung für die oben aufgeführten Nutzungen bis zu maximal 20 % der Gesamtfläche zulässig.

### **A10.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“ sind

- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fuß- und Radwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“ ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung für die oben aufgeführten Nutzungen bis zu maximal 20 % der Gesamtfläche zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.1 „FNL 1“)

### **A10.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Lärmschutz- und Artenschutzmaßnahmen“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz / Artenschutzmaßnahmen“ sind bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Kombinationen aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand zulässig.

Zudem sind

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.2 „FNL 2“)

### **A10.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Gebietsrand Ost / Eingrünung“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsrand Ost / Eingrünung“ sind

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fuß- und Radwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.3 „FNL 3“)

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A11.1 FNL1 – Öffentliche Grünfläche „Grünzug West und Ost mit Artenschutzmaßnahmen“**

Die Flächenaufteilung ist an den folgenden Vorgaben auszurichten:

Befestigte Weg-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	20 %
Intensiv genutzte Rasenflächen	20 %
Magere Ruderalflächen	40 %
Gehölzflächen	17%
Trockenmauern und Reptilienhabitats	3 %

### **A11.2 FNL2 – Öffentliche Grünfläche „Grünzug Süd mit Artenschutzmaßnahmen“**

Die Flächenaufteilung ist an den folgenden Vorgaben auszurichten:

Magere Ruderalflächen	70 %
Gehölzflächen	15 %
Schotterflächen	10 %
Trockenmauern	5 %

### **A11.3 FNL3 – Öffentliche Grünfläche „Gebietsrand Ost, Entwicklung magere Fettwiesen und Sicherung Feldgehölze“**

Innerhalb der mit FNL3 gekennzeichneten Flächen sind magere Fettwiesenbestände durch extensive Pflege und Verzicht auf Düngung zu entwickeln.

Die bestehenden Feldgehölze sind zu sichern (siehe Ziffer A14.1 „Pflanzbindung 2 (pb2) – Feldgehölze“).

### **A11.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Der Anschluss der Versickerungsanlagen an die gut versickerungsfähigen Schichten muss gewährleistet werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken dezentral über geeignete Maßnahmen und Anlagen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Das häusliche Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

*(Eine Konkretisierung der Entwässerungskonzeption erfolgt zum BP-Planstand Entwurf.)*

### **A11.5 Materialien mit Niederschlagswasserkontakt**

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A11.6 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

### **A11.7 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A11.8 Tiefgaragenüberdeckung**

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

### **A11.9 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen „GR/LR“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der Versorgungsträger zu belasten.

## **A13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A13.1 Aktiver Lärmschutz**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „Fläche für aktiven Lärmschutz“ sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Kombinationen aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand zu errichten.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme, als bauliche Vorkehrung, ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer effektiv schallabschirmenden Gesamthöhe von

- 3,5 m Höhe als Lärmschutzwand im Bereich Ost
- 4,0 m Höhe als Lärmschutzwand-/wall im Bereich Mitte
- 3,5 m Höhe als Lärmschutzwand im Bereich West

verbindlich festgesetzt. (Bezugsniveau: relative Höhe über dem jeweils nächstgelegenen Punkt der Fahrbahnoberkante der Bahnstrecke)

Die Lärmschutzmaßnahme ist zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet errichtet sind.

### **A13.2 Passiver Lärmschutz**

#### **A13.2.1 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt des Errichtens des Bauwerks.

#### **A13.2.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume**

Für alle Schlafräume an Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

#### **A13.2.3 Schallschutz für zur Pflege genutzte Räume**

Für alle zur Pflege genutzten Räume an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) im Tagzeitraum sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüf-

tungseinrichtungen zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumlufthwechself auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Es ist sicherzustellen, dass in zur Pflege genutzten Räumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten wird.

*(Auf die Schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 12. Juni 2018“ und die darin enthaltenen Darstellungen der Beurteilungspegel und der Lärmpegelbereich (Anlage 2-11) wird verwiesen.)*

## **A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A14.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb1) - Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 1 (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

#### **Pflanzbindung 2 (pb2) - Feldgehölze**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Gehölzbestände im östlichen Plangebiet dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 2 (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

### **A14.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume öffentliche Grünfläche**

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang) als 3 x verpflanzte Hochstammbäume anzupflanzen. Der

Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m parallel zur Straße verschoben werden.

### **Pflanzzwang 2 (pz2) – Einzelbäume Straßenraum und private Grundstücksfläche**

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) als 3 x verpflanzte Hochstammbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m parallel zur Straße verschoben werden.

### **Pflanzzwang 3 (pz3) – Randeingrünung Nord**

Die mit pz3 gekennzeichneten Bereiche sind als Strauchhecken mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) anzulegen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualitäten sind 3 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 – 100 cm zu verwenden.

Innerhalb der pz3-Flächen sind Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge zulässig. Einfriedungen sind innerhalb der pz3-Fläche unzulässig.

### **Pflanzzwang 4 (pz4) – Randeingrünung Süd**

Die mit pz4 gekennzeichneten Bereiche sind als Strauchhecken mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) anzulegen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualitäten sind 3 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 – 100 cm zu verwenden.

Innerhalb der pz4-Fläche sind Einfriedungen zulässig.

### **Pflanzzwang 5 (pz5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang) zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwang 2 (pz2) - Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

## **A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßen-

unterbauten bis maximal *xx* m Tiefe festgesetzt (*Angabe folgt zum BP-Verfahrensstand Entwurf*).



# **B** ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **B1.1** Dachgestaltung

#### **Dachform /-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### **Dachdeckung**

Flachgeneigte Dächer (0° - 5°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziffer A11.7).

Bei Satteldächern (32° - 45°) sind anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.

#### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Gauben ohne Durchbruch der Traufe müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,0 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindesten 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben ohne Durchbruch darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

Gauben mit Durchbruch der Traufe dürfen maximal 1,0 m vor die Hauptgebäude-längsfront hervortreten und müssen vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindesten 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben mit Durchbruch darf max. 40 % der Dachlänge betragen.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

#### **Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus**

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen.

Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe Ziffer A2.3).

## **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,25 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als lebende Einfriedungen oder als offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

## B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Soweit auf den privaten Baugrundstücken eine dezentrale Versickerung nicht möglich/nicht umsetzbar ist, sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

*(Eine Konkretisierung der Entwässerungskonzeption erfolgt zum BP-Planstand Entwurf.)*

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

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 Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Geotechnik / Baugrund

Unter dem Mutterboden ist in der Regel eine ca. 1 m bis 2 m mächtige Lehmschicht anzutreffen. Die Konsistenz in dem Lehm ist häufig weich bis steif. Der Lehm ist wasser- und frostempfindlich und nur gering bis mäßig tragfähig.

Ab einer Tiefe von ca. 1 m bis 2 m unter Gelände sind in der Regel die würmeiszeitlichen Ablagerungen aus Kies und Sand in wechselnder Zusammensetzung anzutreffen. Die Rheinkiese sind überwiegend dicht gelagert und gut bis sehr gut tragfähig. Vorsicht geboten ist beim Antreffen von Rollkieslagen und Schwemmsandschichten, die immer wieder vorkommen.

Gut wasserdurchlässige Böden (Sand + Kies) sind meist ab einer Tiefe von ca. 2 m anzutreffen. Die Lagerungsdichte in dem Rheinkies ist meist mitteldicht bis dicht. Der gewachsene Kies reicht durchschnittlich bis in Tiefen von ca. 5 m bis 6 m unter Gelände.

Darunter werden die Festgesteine aus dem Muschelkalk erwartet ?

Im äußersten Nordosten (beim Kreisel nach Herten) weicht die Schichtenmächtigkeit stark vom Rest des übrigen Baugebietes ab. In einer Senke (Schurf 11/ RS2) befindet sich eine ungewöhnlich mächtige Lehmschicht, die mindestens bis in eine Tiefe von ca. 4 m bis 5 m unter Gelände reicht. Darunter werden mehr oder weniger stark verlehnte Kiese vermutet. Der tragfähige Kies wird hier erst ab einer Tiefe von ca. 7 m erwartet. Hier sind noch zusätzliche Untersuchungen (=Bohrungen) zur Klärung der Baugrundverhältnisse erforderlich (siehe Schnitt F-F).

(Auf die Voruntersuchung „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, Geolingenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18“ wird verwiesen.)

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C4 Altlastenverdachtsflächen**

In der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen des Landkreises Lörrach (HISTE) ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 2787 eine Altablagerung der Kategorie B verzeichnet. Bei einer Beprobung und Begutachtung wurde eine Altablagerung aus Bauschutt, mineralisiertem Hausmüll und Erdaushub angetroffen. Die maximale Auffülltiefe liegt bei 2,5 m, die mittlere Auffülltiefe bei 2 m. Eine Verwertung von Aushub aus diesem Bereich ist nicht möglich und anfallender Bodenaushub muss auf einer Deponie entsorgt werden. Es wird empfohlen, die Altablagerung im Rahmen der Erschließung durch Aushub zu beseitigen. Eine Versiegelung ist nur in bestimmten Bereichen möglich. Eine Versiegelung bzw. die Entsorgung des Aushubmaterials von dem betroffenen Grundstück ist mit erhöhten Kosten verbunden.

(Auf die „Bodenuntersuchungen Kapellenbach Ost, Befund-Nr. 2658-2665, BGU Böhler und Blau, Büro für Geoinformatik und Umwelttechnik GbR, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt-Nr. 461/18“ wird verwiesen.)

## **C5 Erdbebenzone 3**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 – Untergrundklasse R (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1: 350 000). Für das Bauen in Erdbebengebieten sind die Vorschriften der DIN 4149 Teil I „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Ausgabe April 2005“ maßgebend. Dabei sind die allgemeinen konstruktiven Anforderungen der Anlage 5.1/1 zur Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 14.11.2014, einzuhalten.

## **C6 Radonkonzentration in der Bodenluft**

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen.

## **C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C8 Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

## **C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C10 Nachrichtliche Hinweise Artenschutz**

Auf den Artenschutzbericht „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Artenschutz-Konzeption, 28.06.2018, Kunz GaLaPlan, Todtnauburg“ und die Untersuchung „Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Vorabzug, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018“ wird verwiesen.

### **C10.1 Reptilienfauna**

- Im Hinblick auf die Reptilien- und Amphibienfauna sind die im Artenschutzbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Aufstellen von Schutzzäunen, Ausweisung von Tabuflächen usw., sowie die erforderlichen Vergrämungsmaßnahmen einzuhalten.
- Des Weiteren sind die im Artenschutzbericht dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmungen auf den zeitlichen Ablauf der einzelnen Bauabschnitte rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sowie vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen.

- die Gestaltung der Ersatzhabitate (genaue Lage, Fläche, Gestaltungsdetails) sowie deren zeitliche Umsetzung im Gesamtkontext zu den geplanten Bauarbeiten sind in einem Ausführungsplan für die einzelnen Bauabschnitte detailliert darzustellen

## **C10.2 Vogelfauna**

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. der Abbruch von Gebäuden/Gartenhütten ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.
- Die im Gelände an verschiedenen Gartenhütten und Einzelbäumen vorhandenen Nisthilfen sind vor Fällung der Bäume zu sichern und im Plangebiet oder im Seitenbereich der Bahnlinie wieder fachgerecht aufzuhängen.
- Zur Kompensation der Bruthabitatverluste, die jedoch je nach Eingriffsgestaltung noch variieren kann, werden nach derzeitigem Kenntnisstand und in der worst-case Betrachtung (= Entfernung aller bekannten Höhlenbäume, Gartenhütten und Nischenstrukturen) die folgenden Ausgleichsleistungen notwendig:
  - 10 Nistkästen Typus Haussperling
  - 8 Nistkästen Typus Feldsperling
  - 2 Nistkästen Typus Hausrotschwanz
  - 4 Nistkasten Typus Star
  - 2 Nistkasten Typus Specht
  - 1 Kasten Typus Wendehals
  - 1 Röhre Typus Steinkauz
- Für den Habitat- und Strukturverlust sind außerhalb des Plangebietes weitere strukturelle Aufwertungen erforderlich. Derzeit laufen hierfür die entsprechenden Untersuchungen

## **C10.3 Fledermausfauna**

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. der Abbruch von Gebäuden/Gartenhütten ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.
- Die im Artenschutzbericht kartierten Höhlenbäume müssen vor der Rodung erneut durch eine Fachkraft im Herbst auf einen Fledermausbesatz untersucht und die Höhlen ggf. verschlossen werden.
- Sofern kartierte Höhlenbäume beseitigt werden, sind pro Verlust eines Winterquartierbaums die Anbringung von je mindestens 2 künstliche Winterquartiere (z.B. die Überwinterungshöhle 1FW von Fa. Schwegler) und für den Verlust eines Sommerquartierbaums je 3 künstliche Sommerquartiere (z.B. Typ 1FF, Fa. Schwegler) aufzuhängen.

## **C11 Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2-3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.



# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung..... § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Grenzach-Wyhlen, den	.....
Dr. Tobias Benz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste 1

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Grünzug Ost und West, Gebietsrand Ost) sowie im Bereich Lärmschutzwand/-wand:

<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
	<i>Ulmus spec.</i>	Ulmen	
	Birnen:	Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler; Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne	
	Kirschen:	Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser	
	<b>Sträucher</b>	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
		<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
		<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Pfaffenhut	
<i>Lonicera xylosteum</i>		Heckenkirsche	
<i>Rosa canina</i>		Hundsrose	
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball	

## Pflanzliste 2

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der festgesetzten Straßenflächen sowie der privaten Grundstücksflächen:

<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, heimisch
	<i>Aesculus carnea`Briotii`</i>	Scharlachkastanie
	<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
	<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	Hainbuche, heimisch
	<i>Crataegus laevigata`Paul`s Scarlet`</i>	Rot-Dorn
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
	<i>Gleditsia triacanthos`Skyline`</i>	Gleditschie`Skyline`
	<i>Gingko biloba in Sorten</i>	Gingkobaum
	<i>Kolreuteria paniculata</i>	Gold-Blasenbaum
	<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
	<i>Prunus in Arten und Sorten</i>	Zierkirschen
	<i>Quercus robur`Fastigiata`</i>	Säulen-Eiche, heimisch
	<i>Quercus macranthera</i>	Persische Eiche
	<i>Sorbus intermedia`Brouwers`</i>	Schmalkronige Mehlbeere
	<i>Sorbus aria in Sorten</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata`Rancho`</i>	Stadt-Linde`Rancho`, heimisch
	<i>Tilia cordata in Sorten</i>	Winterlinde
		Obstbäume in Arten und Sorten
<b>Sträucher</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Berberis in Arten und Sorten</i>	Hecken-Berberitze
	<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs, heimisch
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, heimisch
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche, heimisch
	<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel, heimisch
	<i>Corylus avellana in Sorten</i>	Haselnuss
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche, heimisch
	<i>Crataegus in Arten und Sorten</i>	Dorn-Baum
	<i>Fagus silvatica</i>	Rot-Buche, heimisch
	<i>Ligustrum vulgare in Sorten</i>	Liguster
	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>	Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, heimisch
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball, heimisch
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosenarten
	<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin-Weide
	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder, heimisch

### Pflanzliste 3

Vorschläge zur Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Gemeiner Wundklee
<i>Aster amellus</i>	Kalkaster
<i>Aster linosyris</i>	Goldhaaraster
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Globularia punctata</i>	Gewöhnliche Kugelblume
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Gewöhnlicher Hufeisenklee
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel
<i>Melica ciliate</i>	Wimpern-Perlgras
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis