

## GEMEINDE BAD BELLINGEN

## T E X T T E I L

**(Bebauungsvorschriften)**

zum Bebauungsplan „Hinterm Hof II“

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl.I S.1748) -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I.1991 S.58) -- PlanzV 90
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S.55) -- GemO

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung des Planteils wird festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET-** (WA) gem. § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**

- 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.
- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II bzw. IV=III+Attika) erfolgt gemäß Planeintrag (Planteil) als Höchstgrenze.  
Diese Festsetzung bedeutet, dass für die zweigeschossigen Bereiche unter Umständen aufgrund der topografischen Verhältnisse im Zusammenhang mit den festgesetzten max. Gebäudehöhen eines der beiden zulässigen Vollgeschosse nur im Dachgeschoss oder im Sockelgeschoss angeordnet werden kann.

### **3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe oder Gebäudeoberkante) sind im Planteil für die Baugrundstücke als Höhen über N.N. festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung für den viergeschossigen Bereich erlaubt über das vierte OG hinaus kein weiteres Geschoss (zurückversetztes Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss).

Zulässig sind aber technisch bedingte untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Aufzugschächte oder Thermische Solaranlagen.

### **4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

4.1 Die Bauweise ist im Lageplan durch Planzeichen festgesetzt als:

Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

4.2 Für den viergeschossigen Bereich (Wohnanlage) ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt, indem die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

4.3 Im Plangebiet sind in den max. zweigeschossigen Bereichen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

### **6. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im Plangebiet ist in den max. zweigeschossigen Bereichen die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf max.2 WE/Gebäude und je Doppelhaushälfte auf max.1 WE/Gebäude beschränkt.

### **7. Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und Abs.6 BauGB**

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

7.2 Pflanzung von Bäumen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Freifläche je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### **8. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs.6 BauGB**

8.1 Erhalten von Feldgehölzen

Die im Plan gekennzeichneten Hecken- und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Hierbei sind standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 9.1 Stellplatz und Wegflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen – Pflaster, Sickerpflaster) auszuführen.
- 9.2 Die Versickerung der Oberflächenwässer oder die Ableitung in Gräben im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist wegen der schwierigen Topografie nicht möglich.  
Stattdessen ist im zweigeschossigen Bereich jedes Baugrundstück zur Niederschlagswasserbewirtschaftung mit einer Zisterne mit Zwangsentleerung und einem Retentionsvolumen von mind.  $2\text{m}^3/100\text{m}^2$  überbaute Fläche auszustatten.  
Im viergeschossigen Bereich ist das Dach mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm zu begrünen und das Baugrundstück mit einer Zisterne mit Zwangsentleerung und einem Retentionsvolumen von mind.  $2\text{m}^3/100\text{m}^2$  anrechenbare überbaute Fläche auszustatten.
- 9.3 Festsetzung der Umwandlung von ca. 2.280 m<sup>2</sup> Fettwiese in Sukzessionswald aus Laubbäumen auf den im Maßnahmenplan Blatt 2 dargestellten Flächen mit einer Initialpflanzung aus standortgerechten Straucharten und eingestreuten Pionierbaumarten zur Ausbildung von struktur- und artenreichen Saumgesellschaften sowie mit Baumarten bestockten Kernbereichen.
- 9.4 Festsetzung der Umwandlung von ca. 9.750 m<sup>2</sup> Acker in Sukzessionswald aus Laubbäumen auf den im Maßnahmenplan Blatt 2 dargestellten Flächen mit einer Initialpflanzung aus standortgerechten Straucharten und eingestreuten Pionierbaumarten zur Ausbildung von struktur- und artenreichen Saumgesellschaften sowie mit Baumarten bestockten Kernbereichen.
- 9.5 Umwandlung von ca. 7.710 m<sup>2</sup> Fettwiese in Magerwiese auf den im Maßnahmenplan Blatt 3 dargestellten Flächen. Die Flächen sind zweischürig zu bewirtschaften und langfristig auszuhagern. Das anfallende Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 9.6 Umwandlung von ca. 6.690 m<sup>2</sup> Acker in Magerwiese auf den im Maßnahmenplan Blatt 3 dargestellten Flächen. Die Flächen sind nochmal umzubereiten und anschließend mit einer standortgerechten und autochthonen Gras-/Kräutermischung für magere Standorte einzusäen. Die Flächen sind zweischürig zu bewirtschaften und langfristig auszuhagern. Das anfallende Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 9.7 Festsetzung der Umwandlung von ca. 8.470 m<sup>2</sup> Acker in Traubeneichen-Buchen-Wald auf den im Maßnahmenplan Blatt 4 dargestellten Flächen. Die Flächen sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde mittelfristig als Eichen-/Hainbuchenwälder zu entwickeln. Bei der Pflanzenauswahl sind aufgrund der Neuaufforstung auf eine ausreichende Beimi-

schung von Licht- und Pionierbaumarten zu achten. Die Waldrandbereiche sind als strukturreiche und gebuchtete Saumgesellschaften zu gestalten.

- 9.8 Aufwertung von ca. 16.100 m<sup>2</sup> Eichen-/Hainbuchenwald auf den im Maßnahmenplan Blatt 4 dargestellten Flächen. Für die Aufwertung erfolgt die Entfernung von Robinien- und Kiefernbeständen (mit Ausnahme von Totholz). Durch Entbuschung und ggf. Nachpflanzung ist die Eiche als Bestandsbaum zu fördern. Des Weiteren sind mosaikartige, eng miteinander verzahnte Sonderhabitats zu schaffen.
- 9.9 Aufwertung von ca. 4.500 m<sup>2</sup> Seggen-Eichen-Lindenwald auf den im Maßnahmenplan Blatt 4 dargestellten Flächen. Entfernung von Robinien- und Kieferbeständen (mit Ausnahme von Totholz). Durch Entbuschung und ggf. Nachpflanzung ist Eiche und Linde als Bestandsbaum zu fördern. Des Weiteren sind mosaikartige, eng miteinander verzahnte Sonderhabitats zu schaffen.

#### **Artenschutz**

- 9.10 Die Entfernung der vorhandenen Gehölze darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Die Gehölze sind lediglich auf den Stock zu setzen.
- 9.11 Um das Bruthöhlenangebot im Plangebiet zu verbessern müssen 3 Bruthöhlen Fluglochweite 32 mm, 3 Bruthöhlen Fluglochweite 30 mm, 5 Starenkästen, 2 Kleiber-Kästen, 2 Gartenrotschwanz-Kästen in geschützter Lage (freie Anflugmöglichkeit, Raubtiersicher) in den vorhandenen, anliegenden bzw. in den neu gepflanzten Gehölzflächen angebracht werden.
- 9.12 Um das Quartierangebot im Bereich des Plangebiets zu erhalten sind 20 Fledermauskästen (10 Höhlen- und 10 Flachkästen der Firma Schwegler) an geeigneten Stellen unter fachkundiger Begleitung durch einen Fledermaussachverständigen im Plangebiet und seiner Nähe aufzuhängen.
- 9.13 Ausweisung von 9 totholzreichen, hochwüchsigen und laubreichen Altbäumen als Nahrungshabitatsbäume für Spechte und Bruthabitatsbäume für Pirole auf den gemeindeeigenen Flächen der benachbarten Biotop- und Gehölzbereiche sowie im Bereich westlich des Obergartenweges innerhalb des geschützten Biotops „Lochmattengraben mit Auwald und Feldgehölz E Bellingen“.

#### **10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB**

Im Planteil sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den straßenbegleitenden Privatgrundstücken als Rechte zugunsten des Erschließungsträgers (Gemeinde) gekennzeichnet.

### III. HINWEISE

#### 1. Stellplatzverpflichtung

Auf die Satzung über die erhöhte Stellplatzverpflichtung der Gemeinde, wonach pro Wohnung - gestaffelt nach Wohnungsgröße - mindestens 1,5 - 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wird hingewiesen.

Für die Wohnanlage im viergeschossigen Bereich gilt eine modifizierte Stellplatzverpflichtung - gestaffelt nach Zimmeranzahl je Wohnung - die in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan festgesetzt ist.

#### 2. Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter quartären Deckschichten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Tertiärs (Ton-, Mergelsteine) an.

Grundsätzlich muss in dem feuchten Hanggelände mit dem Vorhandensein fossiler Rutschungen im Untergrund gerechnet werden. Es wird daher dringend ein ingenieurgeologisches Übersichts-Baugrundgutachten bzw. eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Tiefbrunnens Bad Bellingen.

Über die allgemeinen Anforderungen an Grundstücksentwässerungen hinaus sind in Wasserschutzzone III die erhöhten Auflagen insbesondere an das Leitungsmaterial und die Dichtigkeitsprüfung zu beachten.

#### 4. Hangwasser

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 öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

#### 5. Rodungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Beeinträchtigungen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse) dürfen die Gehölze im Plangebiet nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

#### 6. Bahn

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Die späteren Bauanträge auf den Grundstücken über dem Tunnel sowie auch im Schutzstreifenbereich sind jeweils der DB Netz AG zur Prüfung und Stellungnahme zuzuleiten.

## 7. Bauantrag

Um die künftige geplante Gestaltung der Außenbereiche im Anhörungs- und Genehmigungsverfahren prüfen zu können, sind mit dem Bauantrag aussagefähige Geländeschnitte der abfallenden Grundstücksgrenzen vorzulegen.

## 8. Denkmalschutz

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

Bad Bellingen, den  
Bürgermeisteramt

Lörrach, den <05.10.2015>  
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07621 - 162853  
TÜLLINGEN, SODG.4  
79539 LÖRRACH