

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Zulässigen Grundfläche (GR),
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.3 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**

1.3.1 Die zulässigen Grundflächen sind je Baufenster festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Die zulässige Grundfläche gilt für die Baufenster einschließlich der an die Baufenster angrenzenden Balkonzonen.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

#### **1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.4.1 Die zulässige Traufhöhe (TH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.4.2 Die zulässige Firsthöhe (FH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.4.3 Die realisierte Firsthöhe kann für technische Aufbauten (Kamine, Lüftungsanlagen, etc.) um max. 1,5 m überschritten werden.

#### **1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Von der angegebenen Firstrichtung darf um maximal 5° abgewichen werden.

#### **1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.6.1 Es gilt die offene Bauweise.

#### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der durch Planeinschrieb mit „B“ gekennzeichneten Balkonzonen ausschließlich Balkone, Laubengänge, Terrassen und Terrassenüberdachungen, sowie vom Hauptbaukörper hervortretende Loggien zulässig.

#### **1.8 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.8.1 Garagen, Carports, offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.8.2 Innerhalb der Zone für Tiefgaragenzufahrten Za sind die für Tiefgaragen erforderlichen Zufahrten, Rampen und technischen Anlagen zulässig. Zudem sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,9 m zulässig.
- 1.8.3 Überdachte und offene Fahrradstellplätze können im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

#### **1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- 1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den Nebenanlagenzonen (Na) zulässig.
- 1.9.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind in den gesamten Allgemeinen Wohngebieten (Wa) zulässig.
- 1.9.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Baugebietes dienen, sind den gesamten Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an angrenzende Grünflächen anzuschließen.

1.10.2 Unbeschichtete Metaldächer oder Metallfassaden sind bei Versickerung oder Einleitung in die öffentliche Kanalisation nur zulässig, wenn eine Vorbehandlung mittels speziellen Substrats (Metalldachfilter) oder einer Mulde mit 30 cm belebtem, begrüntem Oberboden und zusätzlich darunterliegender 20 cm Sandschicht aus carbonhaltigem Sand erfolgt.

**Hinweis:** Über die Vorbehandlung ist rechtzeitig vor Baubeginn vom Bauherrn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, FB Umwelt zu stellen.

1.10.3 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 35 cm Höhe zu überdecken.

**1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

1.11.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen gemäß der Pflanzliste 1 (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 2 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.2 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Sträuchern gemäß der Pflanzliste 2 festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Sträucher sind bis zu 2 m verschiebbar. Die Sträucher sind regelmäßig auf den Stock zu setzen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.3 Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß der Pflanzliste 1 (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16 cm) zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil örtlich festgesetzten Pflanzgebote sind anrechenbar.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Für Garagen und Carports sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten unzulässig.
- 2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Dachaufbauten in Form von Schleppegauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) zulässig. Die Breite der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Oberflächen aus Metall sind mit einem Deckanstrich zu versehen. Als Dacheindeckung nur rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Solarmodule. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind zulässig und reflektionsarm herzustellen.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Hinweis:**

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Stützmauern.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.3.3 Mauern sind nur zulässig, wenn sie als Gabionen-/Stützmauern, die für den Artenschutz oder zur Geländeterrassierung errichtet werden müssen. Diese sind in der benötigten Ausführung im gesamten Plangebiet zulässig.
- 2.3.4 Stützmauern zur Geländemodellierung sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die in unter 1.8.2 zulässigen Stützmauern in der Zone für Tiefgaragenzufahrten sowie Stützmauern in der Zone für Nebenanlagen (Na).
- 2.3.5 Einfriedungen aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht unzulässig. Kunststoffeinflechtungen von Drahtgeflechten („Sichtschutzstreifen“) sind ebenfalls unzulässig.
- 2.3.6 Die Verwendung von Stacheldraht, Gabionenzäunen zur Einfriedung (nicht als Artenschutzmaßnahme) und Nadelgehölzen ist unzulässig.

## **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

## **2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind nicht zulässig.

## **2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist die Bauherrschaft verpflichtet, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken in einer Retentionszisterne oder Rigolen zu sammeln, zu drosseln und schadlos abzuleiten oder zu versickern.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

#### **3.3 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Bodenschutz**

3.4.1 Für den Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen und Lagerflächen, gilt:

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.

- Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterrung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.
- Zum Erhalt und zur Schaffung von Grün- und Freiflächen sind Böden vorhandener und zukünftiger Grünflächen vor baulichen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Hierzu sollten Grünflächen eindeutig erkennbar baulich abgegrenzt werden (z. B. mit Bordsteinen, Gräben, Hecken, Natursteinblöcken, Bauzaun (während Baumaßnahmen), Poller etc.)
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Nebenanlagen sowie Zugangswege, Terrassen und Garagenvorplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt werden. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht

ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhalts-ermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

### 3.4.2 Bei Neuversiegelungen (Neubaugebiete) gilt:

- Alle Bodenarbeiten die mit Eingriffen in die zukünftigen Grünflächen sowie mit Eingriffen in die kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, sind an der **Bodenfeuchte zu orientieren**. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal fest bis halbfesten Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig.  
Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut oder umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. *Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639*
- Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden.
- Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 (weich-plastisch) darf der Boden **nicht ohne Schutzvorkehrungen** befahren werden. Erdarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm<sup>2</sup> (40 kPA) nicht überschritten werden.
- Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6 werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig.
- Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 (steif-plastisch) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen.  
Hierfür sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt

werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Absatz 8 muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff, Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

### **3.5 Artenschutz**

#### **3.5.1 Reptilien**

- Verzicht auf den Abriss des Gebäudes im Winter 2023/2024.
- Errichtung vorgezogener Ausgleichshabitate am Südrand des Planbereichs.
- Verzicht auf eine regelmäßige Mahd des Grünlands im Ausgleichsbereich.
- Beobachtung des Aktivitätsbeginns der Reptilien, der Bestandsstruktur und der Raumnutzung im Jahre 2024.
- Umsiedlung bzw. falls nötig Vergrämung der Reptilien im Umfeld des Abrissgebäudes und der genutzten Sonderstrukturen mit schwarzer Bodenfolie in Richtung der Ausgleichshabitate.
- Wetterabhängig, aber mindestens nach zweiwöchiger Umsiedlungszeit bzw. falls nötig Vergrämungszeit beginnend ca. Anfang August 2024, ist durch entsprechende Begehungen die Abwesenheit aller Reptilien in den betroffenen Eingriffsbereichen zu bestätigen.
- Die Maßnahmen sind bauökologisch zu überwachen und beständig auf Effizienz zu prüfen.

#### **3.5.2 Vögel**

- Verzicht auf den Abriss des Gebäudes im Winter 2023/2024.
- Verzicht auf vorgezogene Rodung der Bäume und Gehölze inklusive der Entfernung der daran angebrachten Nistkästen im Frühjahr 2024.
- Beobachtung einer eventuellen Ansiedlung von Haussperlingen oder sonstigen Gebäudebrütern im Jahr 2024 durch regelmäßige Kontrollen ab Ende Februar.
- Abschließende Kontrollbegehung des Abrissgebäudes auf Beendigung der festgestellten Bruten unmittelbar vor Abriss.

- Abschließende Kontrollbegehung der Gehölze und sonstigen Strukturen innerhalb des Planbereichs unmittelbar vor Rodung außerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiten (vermutlich September 2024).
- Ersatz oder Umhängen des am Kirschbaum hängenden Nistkastens.

### 3.5.3 Fledermäuse

- Begutachtung aller nutzbaren Nischen, Spalten, Quartiere etc. (ist im Februar 2024 bereits erfolgt).
- Prüfung der konkreten Quartiernutzung durch Schwärm- und ggf. Ausflugskontrolle im Sommer mit Wärmebildkamera/ Detektoraufnahmen etc.
- Falls sich durch die ergänzenden Begutachtungen konkrete Hinweise auf eine Quartiernutzung ergeben, muss eine Überprüfung auf die Nutzung eines Fortpflanzungsquartiers erfolgen.
- Wenn dies bestätigt ist, muss die Aufzuchtzeit der Jungtiere abgewartet werden.
- Bei sonstigen Formen der Quartiernutzung muss ein Besetzen des Quartiers durch eine Begehung einige Tage vor dem Abriss überprüft werden.
- Entweder müssen die Tiere vor dem Eingriff fachgerecht geborgen und umgesetzt werden oder es müssen die Quartiere nach dem Ausflug der Tiere an einem warmen Abend durch eine Folie oder ein feinmaschiges Netz verschlossen werden.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung im Vergleich zum Ist-Zustand sollten vermieden werden, um hier vorhandene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum oberhalb des Planbereichs nicht übermäßig zu belasten.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm ohne UV-Anteil).

Binzen, den

Bürgermeister  
Andreas Scheucker

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Binzen übereinstimmen.

Binzen, den

Bürgermeister  
Andreas Schneucker

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Binzen, den

Bürgermeister  
Andreas Schneucker

## 4 ANHANG

### 4.1 Pflanzliste 1 / Bäume

Zulässig sind:

standortgerechte, in Binzen heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 201 (Markgräfler Hügelland) und dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg*, LfU 2002 und Landratsamt Lörrach, Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz, Juni 2015). Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

#### Äpfel (Sommersorten)

Discovery, Nela, Colina, Schöner von Bath, Gravensteiner, Piros, Jacob Fischer, Jakob Lebel

#### Äpfel (Herbstsorten)

Retina, Ahrista, Gerlinde, Biesterfelder Rte., Börtlinger Weinapfel, Schöner v. Boskoop, Danziger Kantapfel, Engelsberger Rte., Fießers Sämling, Geflammter Kardinal, Gehrers Rambour, Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Franz. Goldrenette, Holsteiner Cox, Kardinal Bea, Riesenboiken, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Rubinola

#### Äpfel (Wintersorten)

Brettacher, Bittenfelder Sämling, Boiken, Champagner Rte., Edelborsdorfer, Glockenapfel, Goldrenette v. Blenheim, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Krügers Dickstiel, Linsenhofer Renette, Maunzenapfel, Matapfel (Bad. Brauner), Pinova, Rhein. Bohnapfel, Roter Bellefleur, Rhein. Winterrambour, Roter Eiseraffel, Topaz, Zabergäu Rte.

#### Birnen

Bunte Julibirne, Frühe von Trevaux, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne, Welsche Bratbirne, Boscs Flaschenbirne, Doppelte Phillipsbirne, Conference, Harrow Sweet, Metzer Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Vereinsdechants, Uta, Alexander Lucas, Novembra/Nojabrskaja

Quitten

Wudonia, Champion,  
Cydora robusta, Kon-  
stantinopler

Süßkirschen

Burlat, Valeska, Sun-  
burst, Büttners rote  
Knorpelk., Rotstieler,  
Dollesepler, Ben-  
jaminler, Kordia, Ok-  
tavia, Karina, Regina

Sauerkirschen

Ludwigs Frühe, Beutels-  
bacher Rexelle, Morel-  
lenfeuer, Gerema, Mo-  
rina, Karneol, Stevens-  
baer

Pflaumen, Zwetschgen,  
Mirabellen

Herman, Katinka, Ersin-  
ger, Cacaks Schöne,  
Hanita, Toptaste, Top-  
per, Jojo, Graf Althanns,  
Große Grüne, Nancy,  
Tophit, Elena, Presenta,  
Zibarte

Pfirsiche

Früher Roter Ingelheimer, Alexander, Suncrest, Roter Weinbergpfirsich, Roter Ellerstädter

**4.2 Pflanzliste 2 / Sträucher**

Zulässig sind:

standortgerechte, in Binzen heimische, landschaftstypische Straucharten aus dem Naturraum 201 (Markgräfler Hügelland) und dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg*, LfU 2002).

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa caninca</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Saix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

#### 4.3 Pflanzliste 3 / Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.  
Falls zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<b><i>Allium schoenoprasum</i></b>	<b>Schnittlauch</b>
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Akelei
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<b><i>Campanula carpatica</i></b>	<b>Karpaten-Glockenblume</b>
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfrisichblättrige Glockenblume
<b><i>Campanula rotundifolia</i></b>	<b>Rundblättrige Glockenblume</b>
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Scabiosen-Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gemeiner Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Büschel-Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<b><i>Dianthus deltoides</i></b>	<b>Heide-Nelke</b>
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natterkopf
<b><i>Erodium cicutarium</i></b>	<b>Reiherschnabel</b>
<b><i>Euphorbia cyparissias</i></b>	<b>Zypressen-Wolfsmilch</b>
<b><i>Fragaria vesca</i></b>	<b>Wald-Erdbeere</b>
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gelbes Sonnenröschen
<b><i>Hieracium pilosella</i></b>	<b>Kleines Habichtskraut</b>
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen

<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Linum perenne</i>	Ausdauernder Lein
<b><i>Myosotis sylvatica</i></b>	<b>Wald-Vergissmeinnicht</b>
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<b><i>Petrorhagia prolifera</i></b>	<b>Sprossende Felsennelke</b>
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla intermedia</i>	Mittleres Fingerkraut
<b><i>Primula veris</i></b>	<b>Echte Schlüsselblume</b>
<b><i>Prunella grandiflora</i></b>	<b>Großblütige Prunelle</b>
<b><i>Prunella vulgaris</i></b>	<b>Gewöhnliche Prunelle</b>
<b><i>Ranunculus bulbosus</i></b>	<b>Knolliger Hahnenfuß</b>
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<b><i>Saponaria ocymoides</i></b>	<b>Polster-Seifenkraut</b>
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut
<b><i>Saxifraga granulata</i></b>	<b>Knöllchen-Steinbrech</b>
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum ruprestre</i>	Tripmadam
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene otites</i>	Ohrlöffel-Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<b><i>Veronica teucrium</i></b>	<b>Großer Ehrenpreis</b>
<b><i>Viola tricolor</i></b>	<b>Wildes Stiefmütterchen</b>