

**GEMEINDE BINZEN**

**Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Kandergrund“**

**Offenlage**

**11. März 2019 bis 12. April 2019**



**Gemeinde Binzen**  
**Landkreis Lörrach**  
**Satzungen**  
**des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**  
**„Kandergrund“**  
**als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB**

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

**"Kandergrund"**

Am xx.xx.2019 jeweils als Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Rechtsgrundlagen**

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntm.achung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

**§ 2**  
**Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen**

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

### **§ 3 Bestandteile der Satzungen**

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 10.01.2019,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 22.02.2019

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2019 in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 10.01.2019, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
4. eine Schalltechnische Untersuchung des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 31.01.2019 sowie
5. der Gestaltungsleitfaden für das Plangebiet von Rheinflügel Severin und Silands Landschaftsarchitekten vom 07.03.2018

### **§ 4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Satzung „Kandergrund“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Kanderweg“ vom 20.02.2001. Mit Inkrafttreten der Satzung „Kandergrund“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 6 Inkrafttreten**

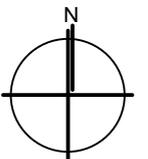
Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Binzen, den \_\_. \_\_.2018

Schneucker  
Bürgermeister

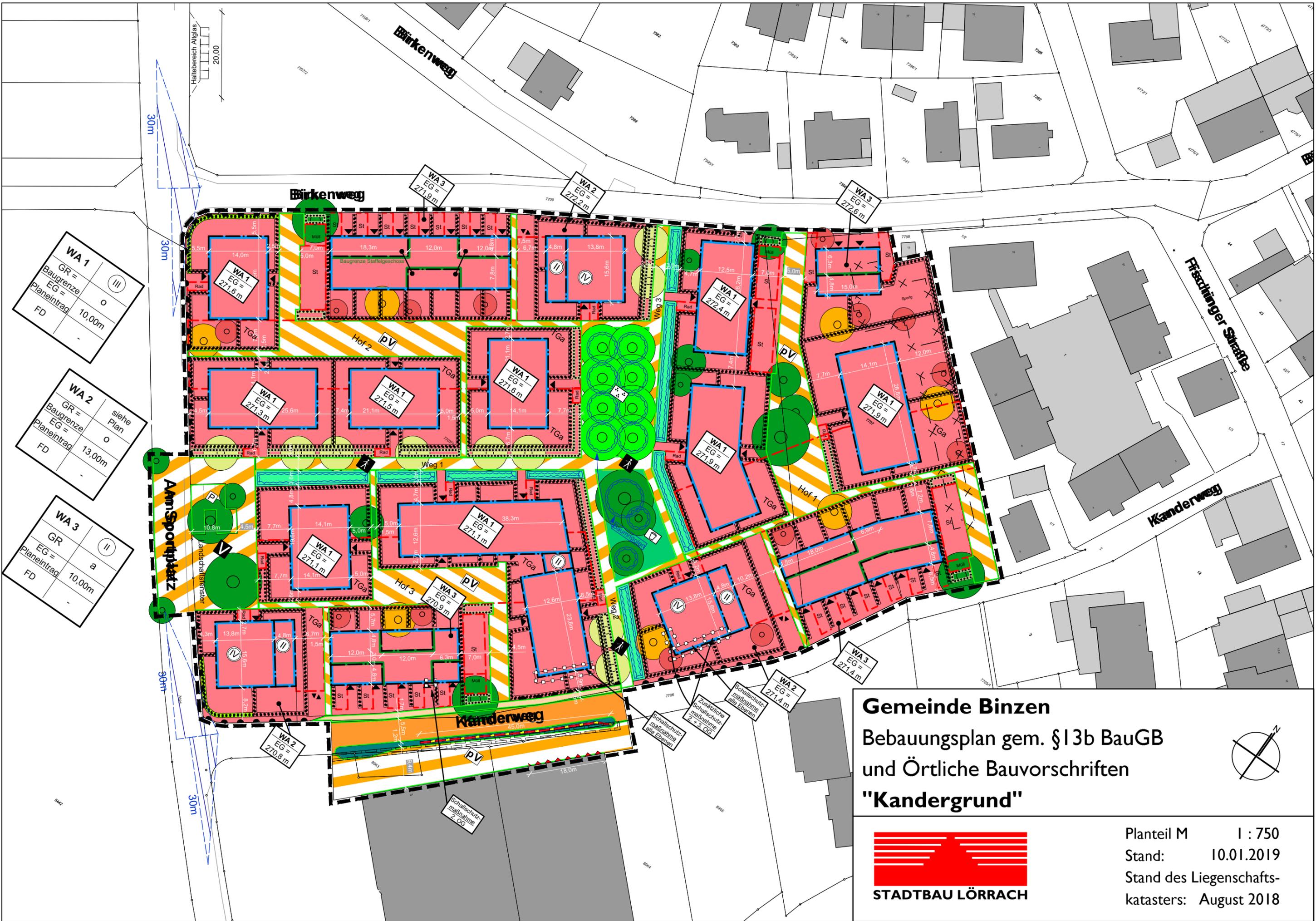


**Gemeinde Binzen**  
Bebauungsplan und Örtliche  
Bauvorschriften  
**"Kandergrund"**



Abgrenzung, Stand 10.01.2019

M 1 : 2.000



WA 1	GR =	III
	Baugrenze	o
	EG =	
	Planeintrag	10,00m
	FD	-

WA 2	GR =	siehe Plan
	Baugrenze	o
	EG =	
	Planeintrag	13,00m
	FD	-

WA 3	GR =	II
	EG =	a
	Planeintrag	10,00m
	FD	-

**Gemeinde Binzen**  
 Bebauungsplan gem. §13b BauGB  
 und Örtliche Bauvorschriften  
 "Kandergrund"



Planteil M      I : 750  
 Stand:            10.01.2019  
 Stand des Liegenschafts-  
 katasters:      August 2018

Schallschutz-  
 maßnahme  
 alle Ebenen

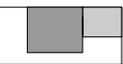
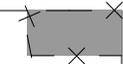
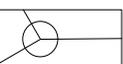
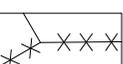
Zusätzliche  
 Schallschutz-  
 maßnahme  
 2., 3. OG

Schallschutz-  
 maßnahme  
 alle Ebenen

Schallschutz-  
 maßnahme  
 2. OG

# Zeichenerklärung

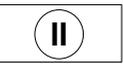
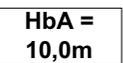
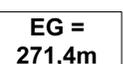
## Allgemein

-  Bestehendes Gebäude
-  Abzubrechendes Gebäude
-  Geplantes Gebäude
-  Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
-  Entfallende Flurstücksgrenze

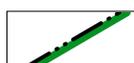
## Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO
-  Allgemeines Wohngebiet

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

-  maximale zulässige Grundfläche
-  Anzahl Vollgeschosse zwingend (Beispiel)
-  Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)
-  Höhenlage des Ergeschosses (Fertigmaß) in M.ü.NN.

**Bauweise, Baugrenze**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

-  offene Bauweise (o) abweichende Bauweise (a)
-  Baugrenze
-  Baugrenze Staffelgeschosse

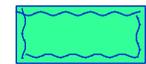
**Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauGB

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen
-  Fußgänger
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage
-  Parkplatz
-  Zufahrtsverbot
-  Verkehrsgrün

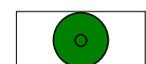
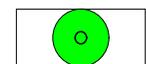
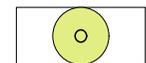
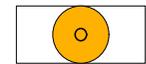
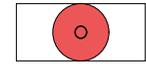
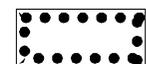
**Grünflächen** § 9 (1) Nr.15 BauGB

-  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
-  Kinderspielplatz
-  Park

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

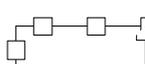
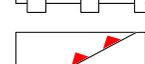
-  Retentionsflächen
-  Baumrigole

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Natur u. Landschaft**  
§ 5 (2) Nr.9 und (4), § 9 (1) Nr.18 und (6) BauGB

-  Baum Liste 1 Typ a anpflanzen
-  Baum Liste 1 Typ b anpflanzen
-  Baum Liste 1 Typ c anpflanzen
-  Baum Liste 1 Typ d anpflanzen
-  Baum Liste 1 Typ e anpflanzen
-  Schnitthecke Liste 2 anzu-pflanzen; Höhe max. 1,20 m
-  Schnitthecke Liste 2 anzu-pflanzen; Höhe max. 0,80 m
-  Schnitthecke Liste 2 anzu-pflanzen; Höhe max. 0,80 m

**Sonstige Planzeichen**

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung:
- TGa** Tiefgarage
- St** Stellplätze
- Rad** Fahrrad-Abstellflächen
- Müll** Flächen für Müllentsorgung

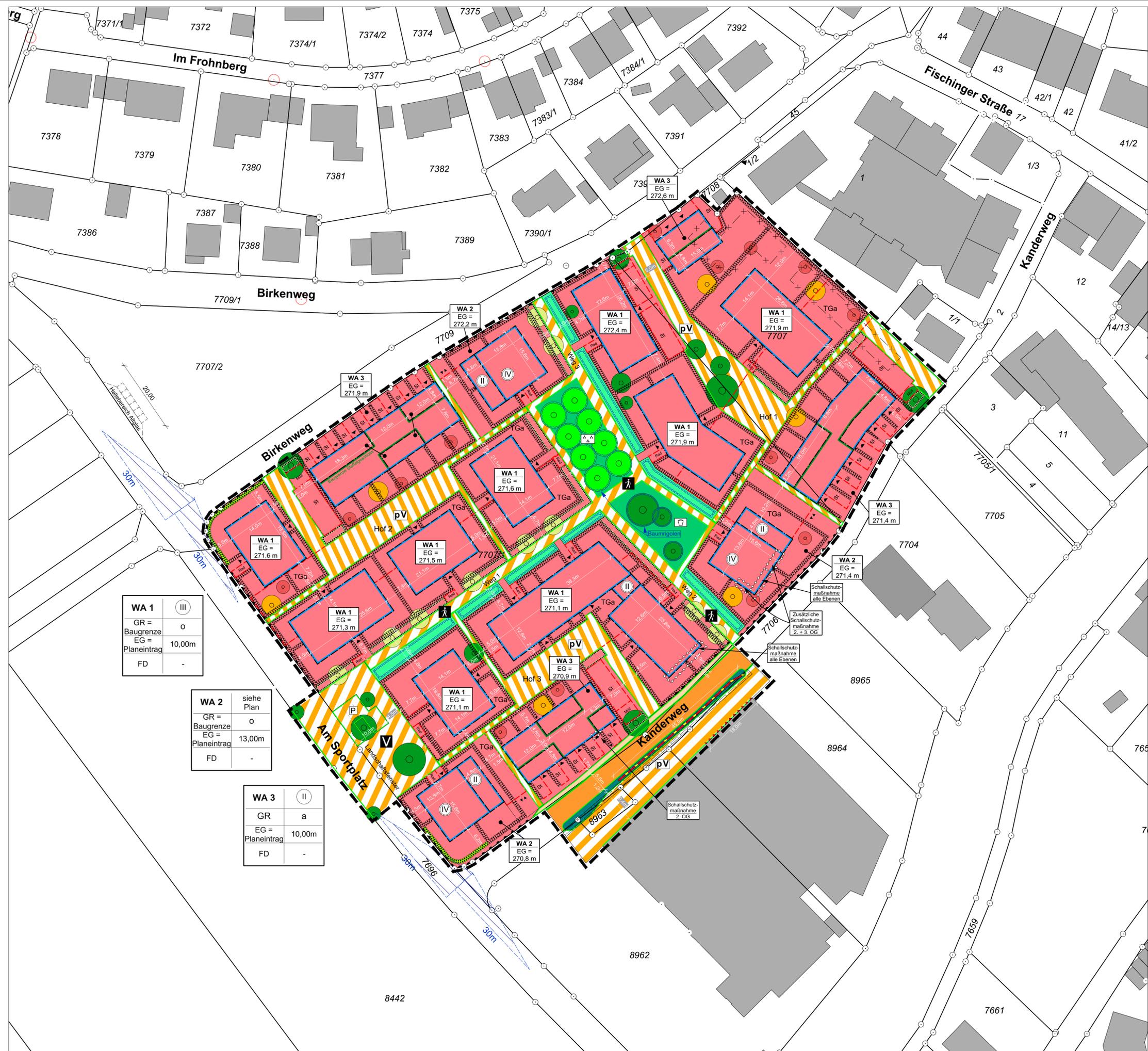
-  Sichtdreiecke
-  Fläche für Leitungsrechte
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Schallschutzwand
-  Fassadenbereich ohne hinterliegende Aufenthaltsräume
-  Wandoberfläche mit schallabsorbierenden Eigenschaften
-  Eingang zum Gebäude

**Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

**FD** Flachdach

**Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächen-zahl (GRZ)	Bauweise
maximale Traufhöhe (TH)	maximale HbA
Dachform	Dachneigung



<b>WA 1</b>	III
GR = Baugrenze	o
EG = Planeintrag	10,00m
FD	-

<b>WA 2</b>	siehe Plan
GR = Baugrenze	o
EG = Planeintrag	13,00m
FD	-

<b>WA 3</b>	II
GR = a	
EG = Planeintrag	10,00m
FD	-

### Zeichenerklärung

**Allgemein**

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt
- Entfallende Flurstücksgrenze

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

**GR** maximale zulässige Grundfläche

**II** Anzahl Vollgeschosse zwingend (Beispiel)

**HbA = 10,0m** Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)

**EG = 271,4m** Höhenlage des Ergeschoßes (Fertigmaß) in M.ü.NN.

**Bauweise, Baugrenze** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

**o / a** offene Bauweise (o) abweichende Bauweise (a)

**Baugrenze**

**Baugrenze Staffelgeschosse**

**Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**pV** private Verkehrsflächen

**Fußgänger**

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

**Einfaht / Ausfaht Tiefgarage**

**P** Parkplatz

**Zufahrtsverbot**

**Verkehrsgrün**

**Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:**

- Kinderspielplatz
- Park

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Retentionsflächen
- Baumrigole

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 5 Abs. 2 Nr.9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

- Baum Liste 1 Typ a anpflanzen
- Baum Liste 1 Typ b anpflanzen
- Baum Liste 1 Typ c anpflanzen
- Baum Liste 1 Typ d anpflanzen
- Baum Liste 1 Typ e anpflanzen
- Schnitthecke Liste 2 anzupflanzen; Höhe max. 1,20 m
- Schnitthecke Liste 2 anzupflanzen; Höhe max. 0,80 m
- Schnitthecke Liste 2 anzupflanzen; Höhe max. 0,80 m

**Sonstige Planzeichen**

- Umgenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung: Tiefgarage
- St Stellplätze
- Rad Fahrrad-Abstellflächen
- Müll Flächen für Müllentsorgung
- Sichtdreiecke
- Fläche für Leitungsrechte
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Schallschutzwand
- Fassadenbereich ohne hinterliegende Aufenthaltsräume
- Wandoberfläche mit schallabsorbierenden Eigenschaften
- Eingang zum Gebäude

**Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

**FD** Flachdach

**Nutzungsschablone**

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächen-zahl (GRZ)	Bauweise
maximale Traufhöhe (TH)	maximale HbA
Dachform	Dachneigung

### Gemeinde Binzen

#### Bebauungsplan gem. §13b BauGB und Örtliche Bauvorschriften "Kandergrund"

**Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	am 21.02.2019
Offenlagebeschluss	am 21.02.2019
Bekanntmachung	am _____
formelle Beteiligung	vom _____ bis _____
Satzungsbeschluss	am _____
Bekanntmachung	am _____
In-Kraft-Treten	am _____

Planteil M I : 500  
Stand: 10.01.2019  
Stand des Liegenschaftskatasters: August 2018

Schneucker, Bürgermeister



# Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften

## „Kandergrund“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

### Teil II: Textliche Festsetzungen

#### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

**Zulässig** sind:

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zwingende Anzahl Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

### 2.1. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird am Haupteingang der Gebäude als Oberkante Fertigfußboden EG in Meter über NN festgesetzt. Abweichungen von +20/-10 cm sind zulässig, wenn die Fußbodenhöhe dadurch nicht unterhalb der nächstliegenden **öffentlichen** Verkehrsfläche liegt (vom Eingang gemessen).

### 2.2. Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige GR ergibt sich durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Planteil. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 (4) BauNVO) überschritten werden.

### 2.3. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen auch durch untergeordnete Bauteile mit Ausnahme einer durchlaufenden Attika bei den Staffeln der Reihenhäuser nicht überschritten werden.

### 2.4. Vollgeschosse (zwingend)

Die Anzahl Vollgeschosse wird im Planteil festgesetzt.

### 2.5. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen ist in Bezug auf die festgesetzten Höhen der OK FFB festgesetzt und wird im Planteil als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung um maximal 1,0 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese einen Meter Abstand von der Gebäudekante halten. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### 3.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt sind für die Gebiete WA1 und WA2 die offene Bauweise und für das Gebiet WA3 nur Hausgruppen mit einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zulässig sind.

#### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen. Im Gebiet WA3 ist eine gesonderte Baugrenze für das Staffelgeschoss festgesetzt.

### 4. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Sollte der erforderliche Grenzabstand gemäß der Formel  $0,4 \times \text{Höhe}$  einen Wert von mehr 3,00 Metern ergeben, wird dieser bei 3,00 Metern gekappt.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze und Fahrrad-Abstellanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich der Reihenhäuser (WA3) sind sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Sichtflächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Bereiche der Einmündungen in die Straße „Am Sportplatz“ sind die im Planteil festgesetzten Sichtflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

## 7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. in den Kanderweg, Birkenweg sowie Am Sportplatz nicht zulässig.

## 8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Im öffentlichen Raum sind zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser wegbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme festgesetzt.

Für die privaten Belagsflächen der Wohnhöfe wird festgesetzt: Stellplätze sind zu begrünen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zusätzliches Oberflächenwasser ist in die angrenzenden privaten Freiflächen zu leiten oder an die Gebäude-Rigolen anzuschließen.

Die Gebäude sind mit einem zumindest extensiv begrünten Flachdach vorzusehen, was einen Teil des Niederschlagswassers zwischenpuffert bzw. verdunsten lässt. Weiteres Wasser ist einer Regenwasser-Zisterne zuzuführen, deren Nutzung für Grauwasser empfohlen wird. Darüber hinaus ist ein Anschluss in eine Rigole mit einem Notüberlauf in den Kanal vorzusehen.

Das Entwässerungssystem wird auch im beigefügten Gestaltungsleitfaden beschrieben.

## 9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ sowie „Park“.

## 10. Flächen für Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Unter der Oberfläche verlaufen gem. Eintrag im Lageplan unterirdische Versorgungsleitungen (Wasser, Telekom, Gas). An dieser Stelle ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger erforderlich.

## 11. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Wirksamkeit tlw. unter Bedingungen)

§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Zur Schutz des Wohngebietes vor Schallimmissionen sind mehrere Maßnahmen erforderlich. Diese sind in Maßnahmen grundsätzlicher Art und solche zu unterteilen, die erst mit Bezug der Gebäude des „Hofs 3“ wirksam sein müssen (Festsetzung unter Bedingungen). Alle Festsetzungen müssen entsprechend des Gutachtens wirksam sein. Die technische Umsetzung kann von der vorgeschlagenen Art und Weise abweichen.

### 11.1. Grundsätzliche Festsetzungen:

- a) Gemäß Festsetzung im Lageplan sind an den Fassaden keine offenbaren Fenster zulässig, wenn sich dahinter Aufenthaltsräume befinden.
- b) Die Einkaufswagen-Sammelstelle auf der Nordostseite des Marktes ist mit fugenlos aneinander und an die Hofoberfläche angeschlossenen Platten einzuhausen.

### 11.2. Festsetzungen, die erst mit Bezug der Gebäude des „Hofs 3“ wirksam sein müssen:

- a) Dieser Schallschirm muss gem. Eintragung im Lageplan mindestens eine Gesamtlänge von  $l = 45$  m und eine konstante Höhe der Schirmoberkante von  $h = 4,2$  m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Hieber-Marktes aufweisen.

Um die nachfolgend prognostizierte Minderungswirkung zu erzielen, muss der o. g. Schallschirm fugenlos ausgebildet werden und fugenlos an die Hofoberfläche anschließen. Die Luftschalldämmung des Schallschirms muss einen Wert von  $R_w \geq 20$  dB aufweisen.

Um relevante Schallreflexionen zu vermeiden, muss mindestens der gesamte mittlere Wandabschnitt zwischen den Achsen "H" und "K" marktseitig eine Oberfläche mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von  $\alpha \geq 0,75$  im Frequenzbereich  $250 \text{ Hz} \leq f_{\text{Okt}} \leq 2000 \text{ Hz}$  aufweisen. Alle übrigen Wandoberflächen werden rechnerisch als voll reflektierend ( $\alpha = 0$ ) berücksichtigt.

- b) Die vorhandene Außenwand des Marktgebäudes ist gem. Festsetzung im Lageplan (Fläche mit l x h = 18 x 4 m) mit einer Oberfläche mit einem mittleren Absorptionsgrad von  $a \geq 0,75$  zu versehen.
- c) Die Einkaufswagen-Sammelstelle auf der Südwestseite des Marktes ist mit fugenlos aneinander und an die Hofoberfläche angeschlossenen Platten einzuhausen.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 12.1. Pflanzfestsetzungen: Die festgesetzten Bäume (Sorten siehe Pflanzenliste 1) sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin sind im Plangebiet heimische Sträucher gem. Festsetzung (Sorten siehe Pflanzenliste 2) anzupflanzen. Die Hecken sind in einer Höhe von max. 1,20 Metern zu halten. In festgesetzten Bereichen entlang der Straßeneinmündungen sind sie max. 0,80 Meter hoch zu halten.
- 12.2. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m<sup>3</sup> bei mind. 1,5m Tiefe).
- 12.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen.
- 12.4. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

## II ANLAGEN

### Pflanzenliste 1:

- a) Laubbäume mit Dachcharakter
  - *Acer campestre*
  - *Ostrya carpinifolia*
  - *Tilia cordata* „Greenspire“
  
- b) Laubbaumarten 2. Wuchsordnung
  - *Acer campestre*
  - *Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘
  - *Gleditsia triacanthos* ‚Skyline‘
  - *Tilia cordata* ‚Greenspire‘
  
- c) Laubbaumarten mit Blühaspekt 2. Wuchsordnung
  - *Amelanchier arborea* „Robin Hill“
  - *Fraxinus ornus*
  - *Prunus avium* „Plena“
  - *Pyrus calleryana* „Chanticleer“
  
- d) Obstbaum 2.-3. Wuchsordnung
  - *Malus domestica*
  - *Prunus domestica*
  - *Pyrus communis*
  
- e) (Zier-) Obstgehölz mehrstämmig
  - *Amelanchier lamarckii*
  - *Malus* ‚Evereste‘
  - *Prunus x yedoensis*

## Pflanzenliste 2:

### f) Sommergrüne Schnitthecken

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Fagus sylvatica*
- *Ligustrum vulgare*

### g) Gräserhecken 80 cm Höhe

- *Calamagrostis brachytricha*
- *Pennisetum alopecuroides* „Cassian“
- *Pennisetum alopecuroides* „Hameln“

Gräserhecken bleiben mit ihrem Fruchtstand bis ins Frühjahr stehen und bilden so einen Ausgleich zum im Herbst und Winter abnehmenden Belaubungsgrad der Hecken. Erst im Frühjahr, wenn die Laubhecken neu austreiben, werden die Gräserpflanzungen abgemäht.

### III HINWEISE

#### 1. Archäologische Denkmalpflege

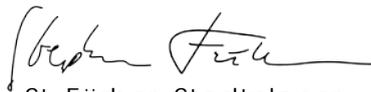
Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren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

#### 2. Hochwasser

Das Plangebiet ist von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) nicht betroffen. Im Falle eines extremen Hochwassers kann das Areal 0,1m von einer Überflutung betroffen sein. Daher sollten Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten entsprechend angepasst hergestellt oder im Falle eines Hochwassers absicherbar sein.

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Binzen, den



St. Färber, Stadtplaner

Schneucker, Bürgermeister

# Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften

## „Kandergrund“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

### Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer (Dachneigung 0 – 3°). Technische Dachaufbauten bis 0,75m sind zulässig, wenn Sie von der Dachkante mind. einen Meter zurückbleiben.

Die Dächer sind zumindest extensiv mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu begrünen.

#### 2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 2.1. Solare Energiegewinnung

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

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

##### 2.2. Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### 3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die den privaten Höfen zugewandten Fensterrahmen sind in Holz oder Holz-Aluminium auszuführen.

Brüstungen und Eingänge sind innerhalb eines Wohnhofs gleichartig auszubilden. Verschiedene Materialien wie Glas und Metall sind zulässig, solange matte Farben bzw. Grautöne verwendet werden. Innerhalb dieses Rahmens sind optische Differenzierungen zum Fassadenmaterial zulässig. Brüstungen aus Metall dürfen keine horizontalen, sondern lediglich vertikale Stäbe aufweisen oder müssen aus einer Gitterstruktur bestehen.

#### **4. Werbeanlagen**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

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

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

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

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet zulässig; Lichtwerbung am Himmel ist unzulässig.

#### **5. Grundstücksgestaltung**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein bodengleicher Übergang herzustellen. Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Lichtschächten und Kellerabgängen unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein, in festgesetzten Bereichen an Kreuzungen 0,8 Meter.

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

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Binzen, den

  
St. Färber, Stadtplaner

Schneucker, Bürgermeister

# Gemeinde Binzen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften

## „Kandergrund“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

## Begründung

### INHALT

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung .....	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
3.	Örtliche Bauvorschriften .....	15
4.	Umweltbelange .....	16
5.	Verkehr .....	18
6.	Infrastruktur .....	19
7.	Realisierung .....	19
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	19
9.	Flächenbilanz .....	20

## 1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### 1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 2,08 ha und umfasst den ehemaligen Sportplatz mitsamt Parkplatz und Sportlerheim sowie Teile der Anlieferung des angrenzenden Hieber-Marktes, also die Flurstücke Nr. 7707, 7707/1 sowie Teile der Flst. 8962, 8963 und 8964. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### 1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet, der bisherige Sportplatz, liegt im Westen der Gemeinde und ist bereits von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzt ein Supermarkt sowie dahinter die Kander an, im Westen die freie Landschaft sowie in einiger Entfernung der neue Sportplatz.

Der bisherige Sportplatz der Gemeinde Binzen ist im Lauf der Jahre durch heranrückende Wohnbebauung in die Ortslage „eingewachsen“. Sport- und Trainingsbetrieb führen zunehmend zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Deshalb beschloss die Gemeinde Binzen, im Außenbereich eine neue Sportanlage zu errichten und das bisherige Sportfeld für die Nachverdichtung des Innenbereichs zu nutzen.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Straßen umgeben, davon führen der Kanderweg sowie der Birkenweg weiter in den Ort hinein, die Straße Am Sportplatz führt in Richtung Südosten über die Kander und die Strecke der Kandertalbahn an die Hauptstraße (L134), über welche der Ortskern mit Geschäften des täglichen Bedarfs im Osten und die Autobahn im Westen zu erreichen sind. Nach Nordwesten dient die Straße Am Sportplatz als Verbindungsstraße ins benachbarte Fisingen.

### 1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet stellt sich heute als unbepannter Innenbereich i.S. §34 BauGB dar. Für dem südlich angrenzenden Supermarkt besteht der Bebauungsplan „Kanderweg“, der ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festsetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Stand: August 2017, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als Fläche für Sportanlagen sowie als Parkplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

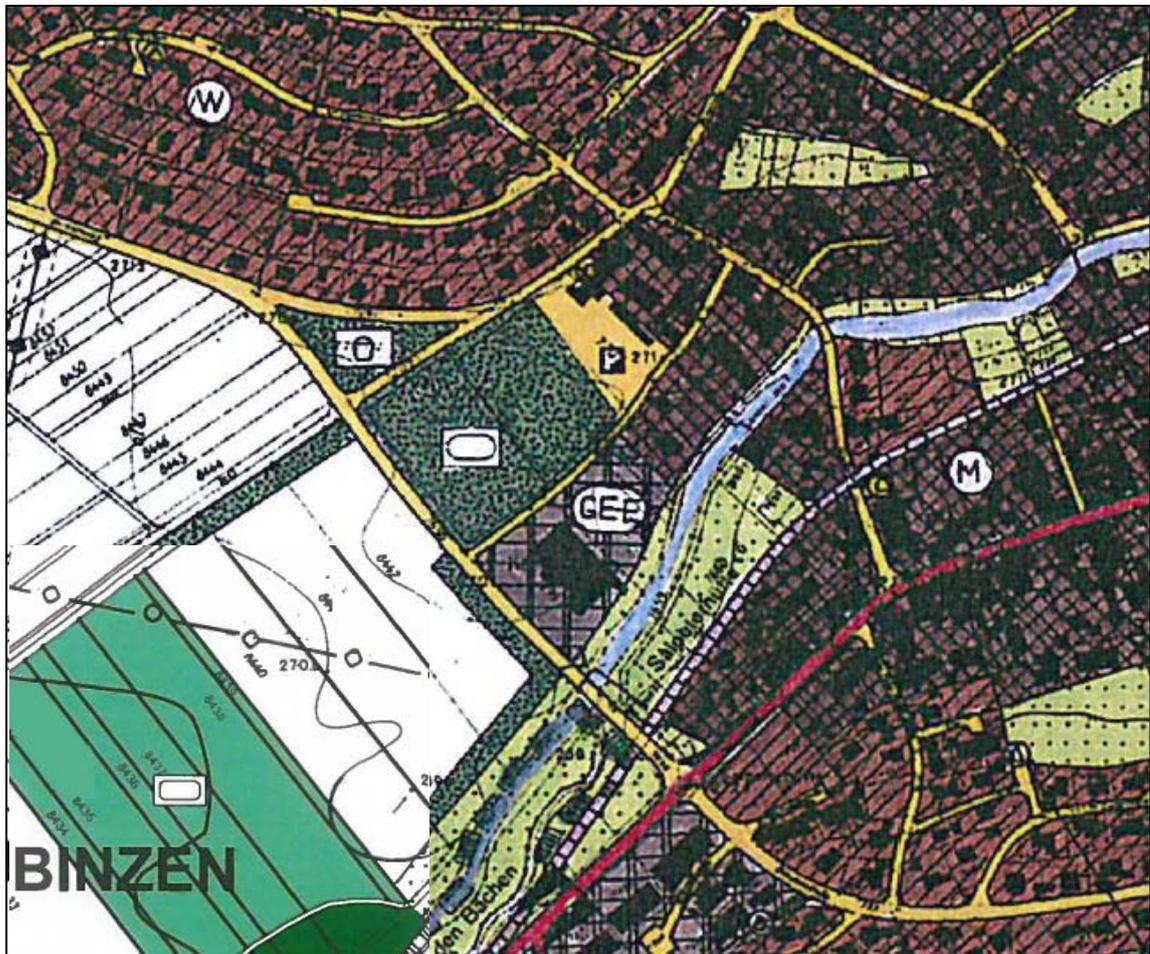


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

#### 1.4. Erfordernis der Planung

Wie bereits beschrieben startete die Planung mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Verlagerung des Sportplatzes. Zur Findung einer städtebaulichen Planung für das Altareal wurde 2017 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Resultat es planungsrechtlich zu sichern gilt. Nur auf dem Wege der Bauleitplanung kann die städtebauliche Qualität des Entwurfs dauerhaft festgeschrieben werden – unabhängig von künftigen Eigentümern der Grundstücke.

#### 1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Trotz der überwiegenden Prägung Binzens durch Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, im Sinne eines

nachhaltigeren Umgangs von Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB) den alten Sportplatz vorwiegend für moderat verdichteten Geschößwohnungsbau zu nutzen. In städtebaulich begründeten Einzelfällen – etwa an den Gebietsrändern zum Übergang zu anderen Strukturbereichen – sollten auch andere Bauformen (Reihenhäuser / Doppelhäuser) angeboten werden. Sie sollten im Verhältnis zur gesamten Bebauung allerdings nur einen untergeordneten Stellenwert einnehmen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurden weiterhin folgende Parameter abgefragt:

- Einbezug der Nebenanlagen in das städtebauliche Konzept,
- Der Anteil der versiegelten Flächen sollte möglichst gering gehalten werden,
- Die privaten PKW-Stellplätze sollten bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden.
- Die Realisierung in 2 – 3 Bauabschnitten sollte möglich sein.

Sechs Entwürfe wurden eingereicht. Die Jury empfahl dem Auslober, den Entwurf des Büros Severin Rheinflügel, Düsseldorf, umzusetzen.



Abb. 2: städtebaulicher Entwurf von Severin Rheinflügel, Düsseldorf.

**Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs:**

Mit der Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche wird Binzen auf seiner Westseite baulich vervollständigt, sodass ein kompakter Siedlungskörper entsteht. Hierdurch erfolgt eine selbstverständliche Einbettung des neuen Quartiers in die Ortsstruktur. Gleichwohl sorgt ein „Landschaftsfenster“ als kleiner Rücksprung im Siedlungsrand für eine Verzahnung mit dem weiten Landschaftsraum.

Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von drei Wohnhöfen zusammen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften gefördert wird. Die Höfe schmiegen sich in ihrer Geometrie dem umgebenden Straßenverlauf an und bilden an ihrem Schnittpunkt in der Mitte einen kleinen Nachbarschaftsplatz unter Bäumen aus. Die Mehrfamilienhäuser jedes Wohnhofes verfügen über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage. Die räumliche Formulierung dieser Quartiersmitte wird durch Annex-Baukörper akzentuiert. Die Annex-Baukörper sind maximal viergeschossig und damit ein Geschoss höher als die Regelbebauung. Das Prinzip einer abweichenden und aus der Hofstruktur ausbrechenden Bebauung ist der nordöstlich angrenzenden Bebauung entlehnt. Dort sind die Annex-Baukörper älter und etwas niedriger als der bestehende Wohnhof. Durch die leicht abweichende Form und Materialität der Höfe entsteht ein abwechslungsreiches Quartier mit eindeutigen Adressen, aber zusammenhängender Identität nach dem Leitbild „urangrün“.<sup>1</sup>

**Auszug aus dem Jury-Protokoll zum Entwurf:**

„Die Grundidee des Entwurfs ist die Hofbildung, die sich aus der nordöstlich angrenzenden Hofbebauung entlehnt. Die 3 Höfe sind flankiert von unterschiedlichen Wohntypologien, die vielfältige Wohnformen zulassen. Die Wohnhöfe wirken identitätsstiftend, bilden Adressen aus und sind nachbarschaftsfördernd. Der zentrale, halböffentliche Platz liegt richtig als Verbindung zwischen dem Kanderweg und dem Birkenweg.

Die Giebelständigkeit und die Abstufung der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus an den Straßen fügen sich gut in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Die Akzentuierung der Eck Situationen Kanderweg / Straße Am Sportplatz und an Kopfseiten des öffentlichen Platzes trägt zusätzlich zur Identität des

---

<sup>1</sup> Tlw. aus: Gestaltungsleitfaden „Kandergrund“, severin rheinflügel, Düsseldorf. Diese ist dem Bebauungsplan beigelegt.

*Gebiets bei. Die ansonsten durchgehende Dreigeschossigkeit und die klare Geometrie der Baukörper wird positiv bewertet.*

*Die Freiflächen sind klar in öffentliche, halböffentliche und private Flächen gegliedert, was in der Vermarktung Vorteile bietet.*

*Die Tiefgaragenzufahrten sind von der verkehrlichen Situation her gut gelöst, die Lage direkt an den Gärten der Reihenhäuser erscheint nicht glücklich. Die Lage der Tiefgaragen ist in den Plänen nicht klar erkennbar. Es muss angenommen werden, dass einzelne Häuser nicht direkt an die Tiefgaragen angeschlossen sind. Die Besucherparkplätze sind selbstverständlich in die Freiraumplanung integriert. Die Bauabschnitte bilden sich eindeutig durch die drei Cluster heraus. Die Retentionsflächen liegen gut proportioniert entlang der Haupteinfahrt und des Nachbarschaftsplatzes.*

*Die Arbeit liegt in der Baumasse am oberen Ende. Durch die intelligente Anordnung der Baukörper und die Zonierung der Freiflächen entsteht trotz der großen Dichte eine Bebauung, die sich differenziert und wie selbstverständlich in die vorhandene heterogene Bebauungsstruktur einfügt.<sup>2</sup>*

Die genannten Kritikpunkte des Entwurfs wurden in der Folge überarbeitet; die Tiefgaragenabfahrten wurden von den Privatgärten abgerückt; die Grundzüge des Entwurfs blieben unverändert. Die Gemeinde beauftragte das Büro mit der Erstellung eines Gestaltungsleitfadens, der diesem Bebauungsplan beigelegt ist.

Zum planerischen Umgang mit den durch den Supermarkt ausgehenden Lärmimmissionen wurden die südlichen Gebäude etwas nach Norden verschoben. Hierdurch ist im Straßenraum ausreichend Platz, um eine Lärmschutzwand vorzusehen. Die dahinterliegende Anlieferung des Supermarkts verursacht am Tage mehr Lärm, als im angrenzenden Gebiet zulässig wäre.

Die Alternativenprüfung wurde durch die Mehrfachbeauftragung vorweggenommen; eine weitere Nutzung der Fläche als Sportareal wäre aufgrund des Baus des neuen Sportplatzes nicht zweckdienlich.

---

<sup>2</sup> Protokoll der Sitzung der Jury vom 13. Juli 2017; Stadtbau Lörrach

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um sicherzustellen, dass sich außer der Wohnnutzung nur verträgliches Gewerbe sowie verträgliche Läden, Schank- und Speisewirtschaften ansiedeln, ist gem. § 1(5) BauNVO die regelmäßig zulässige Nutzung des § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe können insbesondere dann unverträglich werden, wenn Sie zu groß dimensioniert oder im Übermaß auf auswärtige Kundschaft angewiesen wären.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ursprünglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sorgen regelmäßig für ein stärkeres Verkehrsaufkommen, als es für diese Lage angemessen wäre.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Zahl der zwingend notwendigen Vollgeschosse geregelt.

#### *Maß baulicher Nutzung*

Die zulässige Grundfläche entspricht den festgesetzten Baufenstern, die vollständig überbaut werden können. Im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche ergeben sich für die Bebauung rechnerische Werte einer GRZ von 0,25 bis 0,4. Diese Werte entsprechen den laut § 17 (1) BauNVO regelmäßig zulässigen Werten für ein Allgemeines Wohngebiet. Ein Wert von 0,4 liegt zwar über der Dichte der nördlich angrenzenden Siedlung, diese Dichte wurde von der Gemeinde mit der Absicht zugelassen, da ausreichend Freifläche nach Norden besteht und das neue Gebiet einen Beitrag zum flächensparenden Bauen leisten soll.

Der städtebauliche Entwurf sieht Gebäude ohne Balkone vor, stattdessen sind Loggien vorzusehen. Dies sorgt für ein ruhigeres Fassadenbild, was wiederum die für Binzen dichte Bauweise abmildert. Entsprechend ist eine Überschreitung der Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile mit Ausnahme einer durchlaufenden Attika bei den Staffeln der Reihenhäuser unzulässig.

Für die weitere Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke mit Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Tiefgaragen kann die GRZ bis zum Wert von 0,8 überschritten werden. Das höhere Maß an Versiegelung wird durch die höhere räumliche Qualität der Siedlung mit größtenteils unterirdisch untergebrachten Stellplätzen für PKW und Fahrräder gerechtfertigt.

#### *Höhenlage baulicher Anlagen*

Die Höhenfestsetzung der HbA basiert auf der festgesetzten Erdgeschosshöhe. Diese ist als Fertigmaß in Metern über Normalnull angeben und darf um +20/-10 cm über- bzw. unterschritten werden, sofern dabei die nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche nicht unterschritten wird. Dies soll ein Vollaufen der Gebäude bei Starkregen-Ereignissen vermeiden. Die grundsätzliche Festsetzung von EG-Höhen vermeidet unmotiviert Höhen sprünge und sorgt so für eine einheitliche städtebauliche Erscheinung der Siedlung.

#### *Höhenentwicklung*

Die Höhe der Bebauung wird Mithilfe der zwingend festgesetzten Anzahl Vollgeschosse sowie die HbA geregelt. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzten Höhen der OK FFB und wird im Planteil als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung um maximal 1,0 Meter durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese einen Meter Abstand von der Gebäudedekante halten. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor. Die festgesetzten HbA sorgen zusammen mit der EG-Höhe für eine harmonische städtebauliche Struktur des Gebiets und stärken das Ortsbild.

#### *Festsetzung der einzelnen Wohngebiete*

**WA1:** Die Baukörper des Typs WA1 bilden das Rückgrat der Bebauung im Quartier. Die Tiefe der Baufenster lässt eine zwei- bis dreispännige Struktur zu. Es wurden bewusst drei Geschosse ohne Staffelgeschoss festgesetzt, da ein Staffelgeschoss die Kubatur des Gebäudes deutlich aufweicht, was in diesem städtebaulichen Konzept nicht gewünscht war. Lediglich der gewinkelte Baukörper wird durch einen niedrigeren Gebäudeteil akzentuiert.

**WA2:** Die Baukörper stellen die zuvor beschriebenen „Annex-Baukörper“ dar. Diese bilden auf den Längsseiten des Platzes den Rahmen bzw. die Schlusspunkte. Das Gebäude im Süden stellt den Auftakt des dortigen Wohnhofes dar.

Durch die Abstufelung in zwei und vier Geschosse wird ein städtebaulicher Übergang zu den angrenzenden, niedrigeren Gebäuden hergestellt. Auch hier ist über das vierte Geschoss hinaus kein Staffelgeschoss zulässig, da eine fünfte Ebene das Ortsbild belasten würde.

**WA3:** Die 2,5-geschossigen Reihenhäuser runden das Gebiet ab und verfügen jeweils über individuelle Gärten und Stellplätze. Hierbei ist zu beachten, dass der jeweilige zweite Stellplatz meist nicht direkt am Gebäude, sondern an der Einfahrt des privaten Wohnhofes liegt. Für die Staffelgeschosse der Gebäude wurde eine separate Baugrenze festgesetzt, sodass sich ein geordnetes Bild an Staffelgeschossen ergibt.

### **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Gebiete WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise. Für das Gebiet WA3 wurde eine abweichende Bauweise als Hausgruppe sowie ohne seitliche Grenzabstände festgesetzt. Dies ist aufgrund der direkt an den Gebäuden vorbeilaufenden Wege erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden den zur Realisierung empfohlenen Entwurf ab. Im Gebiet WA3 wird eine gesonderte Baugrenze für das Staffelgeschoss festgesetzt, innerhalb derer dieses zulässig ist.

### **2.4. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

Um die Kubaturen entsprechend des städtebaulichen Entwurfs unterzubringen ist punktuell eine Unterschreitung der üblichen Abstandsformel  $0,4 \times \text{Höhe}$  erforderlich. Die Belichtung und Belüftung sind jedoch auch bei einer Abstandsfläche von 3,00 Metern gewährleistet, da im Plangebiet zahlreiche Freiflächen vorhanden sind und die Gebäudehöhe nur bei drei Gebäuden vier Geschosse erreicht.

### **2.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote**

Das Plangebiet wird von mehreren Straßen und Wegen erschlossen, die ein für Fußgänger sehr dichtes Netz bilden. Durch das Zentrum des Gebiets verlaufen zwei Fußweg-Achsen, die sich im Bereich des zentralen Spielplatzes treffen. Das Landschaftsfenster im Südwesten ist mit seinen Besucherstellplätzen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Innerhalb der drei Siedlungsteile liegt weiterhin ein Netz von privaten Verkehrsflächen, da sich unterhalb dieser die Tiefgaragen befinden. Diese sind mit Ausnahme der Zufahrt der Stellplätze nicht zu befahren.

Die Anlieferzone des Supermarkts wird ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Grünbereiche um die Gebäude auch als solche genutzt werden, wurde für diesen Teil der nicht-überbaubaren Grundstückflächen ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung der betroffenen Gebäude sowie deren Stellplätze werden über die drei gemeinsamen Tiefgaragen sichergestellt.

## **2.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Entlang der öffentlichen Fußwege wurde ein System von Mulden-Rigolen (teilweise auch Baum-Rigolen) zur Ableitung von Regenwasser festgesetzt, um die Kanalisation zu entlasten.

Das für die Baugrundstücke festgesetzte Entwässerungssystem soll eine umfassende und effiziente Nutzung von Regenwasser sicherstellen. Da im Regelfall kein Regenwasser in den Kanal geleitet wird, ist diese Form der Entwässerung ökologisch sinnvoll und im Hinblick auf die Erschließungskosten ökonomisch zweckmäßig.

## **2.7. Öffentliche Grünflächen**

Im Zentrum des Quartiers sind Freiflächen für eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Je nach Charakter der Fläche sind dieser mit der Zweckbestimmung „Park“ bzw. „Kinderspielplatz“ versehen. Der Kinderspielplatz stellt eine Ergänzung zum bereits gut ausgelasteten Spielplatz am Birkenweg dar und bündelt die bauordnungsrechtlich nötigen Kleinspielplätze. Auf diese Art entsteht ein kommunikativer Ort für Kinder und sonstige Bewohner des gesamten Quartiers.

## **2.8. Nebenanlagen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zugewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen beschränkt. Auf den festgesetzten Flächen für Fahrräder („Rad“) sind ausschließlich diese zulässig. Auf Flächen für PKW („St“) sind nur diese sowie Fahrrad-Stellplätze zulässig. Carports oder Garagen würden die Ordnung in diesem dicht bebauten Gebiet stören. Weiterhin besteht die Gefahr, dass Garagen als Lagerfläche missbraucht werden und die private Parkierung in den öffentlichen Raum verlagert würde.

In den Gebieten **WA1 und WA2** sind außerhalb der Baufenster sowie der zugeordneten Flächen für Fahrräder und Tiefgaragen keine Nebenanlagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Im Gebiet **WA3** sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen (diese sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig) auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.9. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Festsetzungen mit Bedingungen**

Der Hieber-Markt liegt in einem festgesetzten Sondergebiet „Großfl. Einzelhandel“. Die verschiedenen Anlieferungszonen sind allesamt genehmigt. Die angrenzende Fläche wurde bislang als Sportplatz genutzt und war daher nicht besonders schutzwürdig. Die nun neu vorgesehene Wohnbebauung hat grundsätzlich einen höheren Schutzanspruch als die bisherige Nutzung. Von daher muss der Hieber-Markt mit Einschränkungen rechnen.

Bei der Abwägung der Belange sind mehrere Seiten zu berücksichtigen:

1. Schutzanspruch der Wohnnutzung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse
2. Bestehende gewerbliche Nutzung
3. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 1 (7) BauGB)
4. Gebot des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. Gebot der Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB)

Das Gebiet ist im Sinne des Gebots der Innenentwicklung mit Vorrang zu entwickeln, da es bereits von drei Seiten erschlossen und vom Siedlungsraum umgeben ist und die Fläche des bisherigen Sportplatzes auch ökologisch eine so geringe Wertigkeit aufweist, dass diese Fläche für eine Bebauung deutlich besser geeignet ist, als eine Fläche im Außenbereich. Die Nähe zum Hieber-Markt wirft im Übrigen nicht nur Fragen des Emissionsschutzes auf, sie erfüllt hingegen auch die Forderungen nach einer Gemeinde der kurzen Wege sowie einer Nutzungsmischung, da fast sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigt werden können.

In einem gemischt genutzten Quartier kann eine Ungestörtheit wie in einem Allgemeinen oder gar reinen Wohngebiet nicht vorausgesetzt werden. Planungsrechtlich können beide Nutzungen hier jedoch nicht als ein Mischgebiet in einen Gebietstypus zusammengelegt werden, da der Hieber-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet erfordert.

Daher entfällt auch die Möglichkeit der Festsetzung eines Mischgebiets für die erste Zeile des Wohngebiets, da die beiden Nutzungen planungsrechtlich zu trennen sind und ein Mischgebiet den Tatbestand eines „Etikettenschwindels“ erfüllen würde.

Grundsätzlich ist das Wohnen mit geringeren Immissionswerten zu versehen als die bisherige Nutzung, daher hat der Hieber-Markt verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung des Wohngebiets zu reduzieren. Es sind folgende Maßnahmen geplant bzw. wurden bereits umgesetzt:

- Verlagerung von Warenanlieferungen in Nachtzeiten auf andere Anlieferungen auf die dem Wohnen abgewandte Seite
- Verlagerung der Anlieferungszeiten auf außerhalb der kritischen Zeitkorridore
- Umgestaltung der Anlieferzone, sodass eine Schallschutzwand errichtet werden kann.

Seitens des Schallschutzgutachters wurden zunächst entweder einer vollständige Einhausung der Anlieferung oder eine sechs Meter hohe Schallschutzwand vorgeschlagen. Beide Lösungen sind zwar technisch machbar, werden jedoch vom baulichen Aufwand und seitens des städtebaulichen Einfügens kritisch bewertet.

Die einseitige Betrachtung von der Anwendung von Wohngebietswerten der TA-Lärm auf die Fragestellung negiert auch die Tatsache, dass in diesem Fall die Wohnnutzung an das Gewerbe heranrückt. Da die Beschränkung der Anlieferung durchaus einen Eingriff in die unternehmerische Freiheit und das Eigentum darstellt, muss dieser Belang aber ebenso mit abgewogen werden wie der Schutzanspruch des Wohnens.

Die Wohngebietswerte der TA Lärm können nicht durchgängig eingehalten werden. Daher sind die Grundrisse in den betroffenen Baukörpern so zu organisieren,

dass hinter den lautereren Fassadenbereichen keine Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) liegen, wenn in der Fassade öffentbare Fenster liegen. Alternativ kann dort auch eine Festverglasung vorgesehen werden.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in mehreren Abschnitten zu realisieren. Daher muss die Schallschutzwand erst dann wirksam sein, wenn die Gebäude von „Hof 3“ genutzt werden. Falls der Markt bis dahin seine Anlieferung anders organisieren könnte, müsste die Wand ggfs. gar nicht erstellt werden.

Einige Maßnahmen – insbesondere die weitere Veränderung der Anlieferzeiten an den anderen Laderampen – können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde sowie dem Hieber-Markt.

## **2.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Begrenzung des Eingriffs wurde für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu einem verringerten Regenwasserabfluss bei.

Der städtebauliche Entwurf enthält eine dezidierte Grünplanung. Im Gebiet werden je nach Öffentlichkeit der Fläche bzw. der Funktion derselben Pflanzen mit unterschiedlichen Eigenschaften und Wuchshöhen vorgesehen. Diese wurde mit Hilfe von diversen Pflanzfestsetzungen und Pflanzenlisten in den Bebauungsplan übernommen.

### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Bebauungsplan spiegelt das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens wider. In diesem wurden viele gestalterische Details durch den Planverfasser vorgedacht und im Rahmen einer Detaillierung des Entwurfs weiter ausgearbeitet. Dadurch werden in den Örtlichen Bauvorschriften detaillierte Vorgaben zur Gestaltung der Bauten gemacht. An dieser Stelle wird weiterhin auf den Gestaltungsleitfaden verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Weitere Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften betreffen die Werbeanlagen, die insoweit begrenzt sind, als das sie die dominierende Wohnnutzung nicht stören sollen.

## 4. UMWELTBELANGE

Zwar wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Überbauung beeinträchtigt, die grünordnerischen Maßnahmen tragen jedoch dazu bei, das Quartier ökologisch vielfältiger zu machen als es der frühere Sportplatz war. Die durch die Maßnahmen erzielten Ökopunkte sind dem Ökokonto der Gemeinde gutschreiben.

### 4.1. Hochwasser:

Das Plangebiet ist von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) nicht betroffen. Im Falle eines extremen Hochwassers kann das Areal 0,1m von einer Überflutung betroffen sein. Daher wurde bei der Höhenlage der Gebäude die Festsetzung getroffen, dass die Eingänge um bis zu 0,2 Meter höher liegen können als die Höhenkote, die der Lage der Erschließungsfläche entspricht, vorgibt. Weiterhin sollten Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten entsprechend angepasst hergestellt oder im Falle eines Hochwassers absicherbar sein.



Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte. Quelle: Kartendienst der LUBW.

### 4.2. Schutzgut Boden und Wasser:

Das Gebiet wird bisher als Rasensportplatz genutzt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine durchgängige Versickerung jedoch nicht möglich. Durch die vorgesehene Bebauung findet eine großflächige Flächenversiegelung statt, diese wird durch die Rigolen und Mulden jedoch so weit ausgeglichen, dass im Regelfall kein Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird.

#### **4.3. Schutzgut Mensch:**

Die bisherige Nutzung als Sportplatz sorgte für Spannungen zwischen Sport-Treibenden und Anwohnern; dieser Konflikt wird durch die Verlagerung der Anlage gelöst. Die Bebauung ist für die bestehenden Anlieger während der Bauphase mit Belastungen verbunden, durch die Orientierung der Gebäude nach Innen auf die Wohnhöfe ist danach aber mit keinen übermäßigen Belastungen zu rechnen. Der bestehende Supermarkt sorgt mit seiner Anlieferung für Lärmemissionen, diesen wird durch die Festsetzungen aber weitgehend Abhilfe geschaffen.

Das Wohngebiet schafft Wohnraum in einer gut eingegrünter Siedlung. In der Summe ist die Planung für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten.

#### **4.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:**

Das Gebiet ist mit dem intensiv genutzten Sportplatz ökologisch bislang nicht wirksam. Durch die festgesetzten Pflanzfestsetzungen wird das Schutzgut positiv berührt.

#### **4.5. Schutzgüter Klima und Luft:**

Die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht negativ betroffen. Die Höhe der Baukörper ist nicht in der Lage, wahrnehmbare lokale klimatische Auswirkungen zu erzeugen. Durch die bisherige Nutzung der Fläche Sportplatz war die Fläche bisher nur geringfügig mäßigend wirksam. Die neu geplante Begrünung u.a. mit Bäumen schafft bei großen Temperaturen hingegen mehr schattige Bereiche.

#### **4.6. Schutzgut Kultur:**

Das Schutzgut Kultur ist nicht betroffen.

#### **4.7. Schutzgut Landschaft:**

Die Siedlung verändert das Landschaftsbild, da es sich am Ortsrand Binzens befindet. Durch die aufgelockerte Anordnung der Baukörper und die Eingrünung ist die veränderte Silhouette jedoch nicht negativ einzuschätzen. Der Siedlungsrand wird durch den Platz „Landschaftsfenster“ überdies aufgelockert.

Ortsbildprägende Gebäude wie die Kirche liegen weit entfernt und sind daher nicht betroffen.

## 5. VERKEHR

Das Plangebiet wird nördlich und südlich von zwei Ortsstraßen begrenzt, welche hauptsächlich zur Verteilung des innerörtlichen Verkehrs dienen.

Der Kanderweg dient darüber hinaus auch der Belieferung des angrenzenden Supermarkts. Die am Kanderweg liegende Anlieferung wird jedoch nur noch werktags zwischen 6 und 22h genutzt, sodass sich hier kein übermäßiges Störpotential ergibt. Für das Be- und Entladen wurden Festsetzungen getroffen.

Der Birkenweg wird nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes eine Haupt Radwegachse für den Ort werden, da der Sportplatz in Verlängerung dieser Straße liegt.

Die Straße „Am Sportplatz“ dient als Ortsverbindungsstraße nach Fischingen und wird von PKWs auch genutzt. Die Straße ist heute über weite Teile auf 30 km/h beschränkt. Zur weiteren Entschleunigung der Straße ist vorgesehen, im Rahmen der Erstellung des Wohngebiets Aufpflasterungen vorzunehmen: im Bereich der Kreuzung Birkenweg und des Landschaftsfensters werden so Abschnitte gebildet, die der Straße einen stärkeren innerörtlichen Charakter verleihen.

Nach Süden schließt die Straße „Am Sportplatz“ an die Hauptstraße und somit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Daher wird ein Großteil der Fahrbewegungen in diese Richtung erfolgen. Unmittelbar vor der Einmündung in die Hauptstraße quert diese die Kandertalbahn. Der Übergang ist bisher mit roten Blinkleuchten ausgestattet. Dies ist insofern problematisch, als das die Qualität des Verkehrsflusses an der Einmündung mit der Note „F“ als sehr schlecht bewertet wurde. Hintergrund ist der stete Verkehrsfluss in der Hauptstraße, der ein Einbiegen nach links nur mit langen Wartezeiten zulässt. Parallel zu diesem Planverfahren läuft auch eine Bebauungsplanverfahren im Bereich der Einmündung, um den Umbau in einen Kreisverkehr zu ermöglichen. Ein Gutachten erwartet hierdurch eine Verbesserung des Verkehrsflusses (ohne das Neubaugebiet) auf die Stufe „B“ verbessert. Die Wartezeit zur Einfahrt vom Bahnübergang her wird auf 6 Sekunden reduziert.

Es wird davon ausgegangen, dass der zusätzliche Verkehr durch die neu entstehenden 144 Wohneinheiten mit den hier beschriebenen Anpassungen der Einmündung (dem Umbau in einen Kreisverkehr) bewältigt werden kann. Zusätzlicher Schwerverkehr ist mit Ausnahme der Bauphase nicht zu erwarten.

## 6. INFRASTRUKTUR

### *Soziale Infrastruktur*

In Binzen ist eine umfangreiche Infrastruktur des täglichen Bedarfs vorhanden. Dies gilt sowohl für Kindergärten und Schulen, ebenso auch für Einkaufsgelegenheiten. Um die Infrastruktur nicht zu überlasten soll das Plangebiet in mehreren Abschnitten bebaut werden.

### *Technische Infrastruktur*

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien ausgestattet. Die bisher auf dem Hieber-Parkplatz angeordneten Altglas-Container sollen an die Straße „Am Sportplatz“ auf Höhe der Grünfläche verlagert werden.

## 7. REALISIERUNG

Das Gebiet soll in mehreren Abschnitten realisiert werden, um die örtliche soziale Infrastruktur nicht zu überfordern und eine gute Integration der neuen Mitbürger in die Gemeindestruktur sicherzustellen: Die geplanten 144 Wohneinheiten werden für etwa 300 zusätzliche Bewohner sorgen, was einem Wachstum der Gemeinde um 10% entspricht.

Als erstes soll der Hof 1 inklusive der öffentlichen Flächen zwischen Birkenweg und Kanderweg erstellt werden. Die Höfe Nr. 2 und Nr. 3 folgen zeitlich versetzt. Daher werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen südlich des Kanderwegs erst erforderlich, wenn Hof Nr. 3 erstellt wird.

## 8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

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

Folgt im Rahmen der Offenlage.

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

Folgt im Rahmen der Offenlage.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	2,08 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	1,48 ha	71 %
Verkehrsflächen (öff.):	0,21 ha	10 %
Verkehrsflächen (privat):	0,25 ha	12 %
Entwässerungsflächen	0,05 ha	2 %
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha	3 %
Verkehrsgrün	0,01 ha	1 %

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Binzen, den \_\_.\_\_.2019



St. Färber, Stadtplaner

Schneucker, Bürgermeister