

STADT LÖRRACH

Bebauungsplan Nr. 014/19

„Wilhelmweg - Änderung 1“

Textliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften

Entwurf zur Bürgerbeteiligung, Stand 21.11.2017



STADTBAU LÖRRACH

Stadt Lörrach

Satzung¹ der Stadt Lörrach

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Wilhelmweg – Änderung 1“

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 Stadt Lörrach den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Planbezeichnung

„Wilhelmweg – Änderung 1“

am 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 vom 5. März 2010 (GBl. S 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

¹ Stand: 21.11.2017

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst das Grundstück Flurstück Nummer 4123 (teilweise) und 4123/1. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil (M 1 : 500), Stand 21.11.2017
2. den textlichen Festsetzungen, Stand 21.11.2017
3. den örtlichen Bauvorschriften, Stand 21.11.2017

Beigefügt sind:

4. Begründung
5. Bebauungsplan „Wilhelmweg – Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße (014/08), in Kraft getreten am 15. Januar 1969, Ausschnitt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, M 1 : 1000
6. Arten- und biotopkundliche Einschätzung vom 02.04.2016

§ 1

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Wilhelmweg – Änderung 1“ überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans „Wilhelmweg - Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße“ (014/08), rechtskräftig seit 15.01.1969.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Wilhelmweg – Änderung 1“, wird der o.g. Bebauungsplan im überlagerten Bereich außer Kraft gesetzt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Lörrach, den

.....
Lutz

Oberbürgermeister

Stadt Lörrach

Begründung¹

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Wilhelmweg – Änderung 1“

I. ALLGEMEINES

I.1 Vorbemerkungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 15. Januar 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wilhelmweg – Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße“ (014/08). Damalige Zielsetzungen bei der Aufstellung waren:

- die Neuordnung des Kreuzungsbereichs Schulstraße / Hauptstraße
- und die Errichtung von zwei Bushaltestellen an der Hauptstraße.

Ferner sollten die vorhandenen gewerblichen Bauten als Bestand gesichert werden, Gewerbebebauung darüber hinaus war nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan war außerdem Grundlage für eine Bodenordnung.

I.2 GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 4123 (teilweise) und 4123/1.

I.3 ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG 1

Bei dem ursprünglich noch nicht geteilten Grundstück Flurstück-Nr. 4123 handelte sich um ein relativ großes Grundstück (1.012,9 m²), das bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit einem Gebäude bebaut war. Das Baufenster orientierte sich mit sehr geringem Spielraum am Bestand. Durch eine frühere Grundstücksneuordnung liegt an der südlichen Grundstücksgrenze noch ein Teilbaufenster, das aber keine eigenständige Bebauung zulässt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen im Bereich des zwischenzeitlich abgeteilten Grundstücks Flurstück-Nr. 4123/1 nun eine moderate Nachverdichtung und zeitgemäße Nutzung ermöglicht werden. Die mögliche Überbauung wird der näheren Umgebung angepasst.

¹ Stand: 21.11.2017

I.4 ÜBERLAGERUNGSBEREICH

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich erfolgen auf der Grundlage der zur Zeit des Änderungsverfahrens geltenden Rechtsvorschriften.

Der Bebauungsplan „Wilhelmweg - Hauptstraße, Pestalozzistraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönaustraße“ wird im Überlagerungsbereich aufgehoben. Soweit ursprüngliche Rechtsvorschriften fortgelten, wurden sie in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen.

I.5 EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT

Die Grundstücke liegen im beplanten Innenbereich. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Dies entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insbesondere wird dadurch eine Neubaumöglichkeit eröffnet, ohne dafür neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Eine arten- und biotopkundliche Einschätzung des BUND-Vorsitzenden, Ortsverband Lörrach, bringt keine Erkenntnisse, die die Bebaubarkeit aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes einschränken würde.

I.6 VERFAHRENSHINWEIS

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine sinngemäße Ergänzung der umgebenden Bebauung dar. Das Maß der Nutzung wird an die gegebenen Verhältnisse im Baugebiet angeglichen.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Weiterhin wird auch von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das gleiche gilt für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 Bau GB.

II. PLANUNG

II.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich der Änderung wird, wie bisher auch, als WA – allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen, da die vorhandenen Straßen und Wege nicht geeignet sind, das durch diese Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Das Maß der zulässigen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von GRZ, GFZ, Baufenster und Zahl der Vollgeschosse. Die Größe der Baufenster wird so gewählt, dass

- a. der Bestand in seinen heutigen Abmessungen mit dreiseitig geringem Spielraum (0,5 m) festgeschrieben wird. Die Baulinie im Westen bleibt erhalten.
- b. durch ein zweites Baufenster auf dem Grundstück eine angemessene Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht wird.

II.2 BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

II.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über das ausgebaute Straßennetz. Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Wilhelmweg aus. Die hier im alten Bebauungsplan eingetragene überbaubare Fläche (Teil eines grundstücksübergreifenden Baufensters) entfällt. Zusätzliche Aufwendungen entstehen nicht.

II.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Ableitung des Abwassers über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz sind ebenfalls gesichert. Zusätzliche Aufwendungen entstehen nicht.

Darüber hinaus ist auf den Grundstücken die Versickerung des Regenwassers anzustreben. Dies ist nach Aussage des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Lörrach möglich. Alternativ ist eine Retentionszisterne vorzuhalten.

II.5 PARKIERUNG

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

III. SONSTIGE VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Bei der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine moderate Nachverdichtung des Bestands. Die ursprüngliche Gestaltungsabsicht für das Baugebiet wird beibehalten.

Deshalb wurden die damals formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften übernommen, allerdings auf der Grundlage der heute geltenden Rechtsvorschriften.

erarbeitet:
Stand 21.11.2017

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

Lörrach, den

.....
Isolde Britz, Dipl.-Ing.

.....
J. Lutz, Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen¹

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Wilhelmweg – Änderung 1“

In Ergänzung zur Planzeichnung setzt der Bebauungsplan "Wilhelmweg – Änderung 1" folgendes fest:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als:

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen i.S.v. § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1. die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO

2.2. die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (2) BauNVO

2.3. die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

3. BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch

- Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und

- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

festgesetzt.

¹ Stand: 21.11.2017

5. NEBENANLAGEN

gem. § 14 (1) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind pro Grundstück oberirdische, untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO in ihrer Gesamtheit bis zu einem Rauminhalt von maximal 40,0 cbm zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1. Zulässig sind Satteldächer; die Dachneigung beträgt 23 – 27°.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

- Bei Walmdächern im Bestand und bei Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist unzulässig.
- Übereinander liegende Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Abhängig von der Form des Hauptdaches sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten nachfolgende, seitliche Mindestabstände einzuhalten (Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie bleiben hierbei unberücksichtigt):
 - Bei Satteldächern mindestens 1,5 m von der seitlichen Giebelwand.
 - Bei Walmdächern und angewalmten Satteldächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Giebelwand und mindestens 1,5 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) des Dachwalms.
- Der Abstand nebeneinander liegender Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

1.3. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Anlagen zu Nutzung solarer Energie sind in folgendem Umfang zulässig:

1. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind auf geneigten Dächern (Satteldächern) nur in und an Dachflächen zulässig.

Der Abstand zur Traufe / First / Ortgang muss bei geneigten Dächern mind. 50 cm betragen. Ausgenommen sind reine Solardächer. Reine Solardächer müssen unterbrechungsfrei und umlaufend ohne Randabstand ausgeführt werden.

- Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen dürfen max. 50 cm höher sein als die oberste Dachhaut.
- Bei geneigten Dächern im Bestand über 45 Grad Dachneigung sind die Module der Kollektoren parallel zur Dachfläche (als in die Dachfläche integrierte oder dachparallele) einzubauen. Der Abstand zur obersten Dachhaut darf hier max. 20 cm betragen. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

Die Abstandshöhe ist jeweils senkrecht zur Dachfläche zu messen.

2. Solaranlagen sollen als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sollen vermieden werden.
3. Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken.

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

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

gem. § 74 (1) Nr.3 LBO

- 2.1. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2.2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. EINFRIEDIGUNGEN

- 2.3. Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,2 m sein und müssen von der Grundstücksgrenze um 0,5 m abgerückt werden. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2.4. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Empfohlen werden Hainbuche oder Liguster. Einfriedungen als Mauern oder aus Stacheldraht sind unzulässig.

III. SONSTIGE HINWEISE

4. VERSICKERUNG

Auf den Grundstücken ist die Versickerung des Regenwassers anzustreben. Alternativ ist eine Retentionszisterne vorzuhalten. Deren Größe ist nach folgender Formel zu bemessen: $(V_{\text{Ret}}[\text{m}^3] \sim 2,5[\text{m}] * A_{\text{red}}[\text{m}^2])$.

Lörrach, den

.....
J. Lutz, Oberbürgermeister

Markus A. Wursthorn

Vorsitzender BUND-Ortsverband Lörrach Weil

Lörrach, 2.4. 2016

**Arten- und biotopkundliche Einschätzung
des Bauvorhabens Frank Leichsenring, Schönaustr. 10, 79540 Lörrach**

Das zu bebauende Gelände ist ein Garten, welcher ehemals ein Nutz- und Blumengarten war. Aktuell stellt er weitgehend einen selten gemähten Naturrasen mit typischer Fettwiesen-Vegetation dar. Keinesfalls liegt hier ein Rest der früheren Feldflur um Stetten vor, was das Gelände wertvoll und schützenswert machen würde. Vielmehr ist am Vegetationsaspekt noch deutlich zu erkennen, wo einst die diversen Beete lagen.

Aufgrund der Düngung des früheren Gartens liegt ein ausgesprochen fetter Boden vor, so dass hier nur klassische Fettwiesenarten vorkommen. Eine Erhebung des Artenvorkommens erübrigt sich, zumal durch das - wenn auch extensive - Mähen dieses an sich schon geringe Artenspektrum noch einmal auf etwa ein Dutzend "klassische Naturrasen-Arten" reduziert ist. Zudem ist dieser Garten auch nicht mit anderen Grün-Oasen vernetzt.

Was Gehölze angeht, so gibt es einige, die aber allesamt zum üblichen Zier- und Nutzgartenspektrum gehören. Seltene Obstbaumsorten sind nicht zu finden. Einzig ein Wallnusbaum scheint erhaltenswert, was vielleicht auch durch entsprechende Zumessung des Baufensters zu erreichen ist.

Da keine Reste alter Mauern, Steinhäufen, Gebüsche, Teiche etc. vorkommen, kann auch das Vorkommen seltener und geschützter Tierarten wie Mauereidechsen, Zauneidechsen und die diversen Amphibien ausgeschlossen werden.

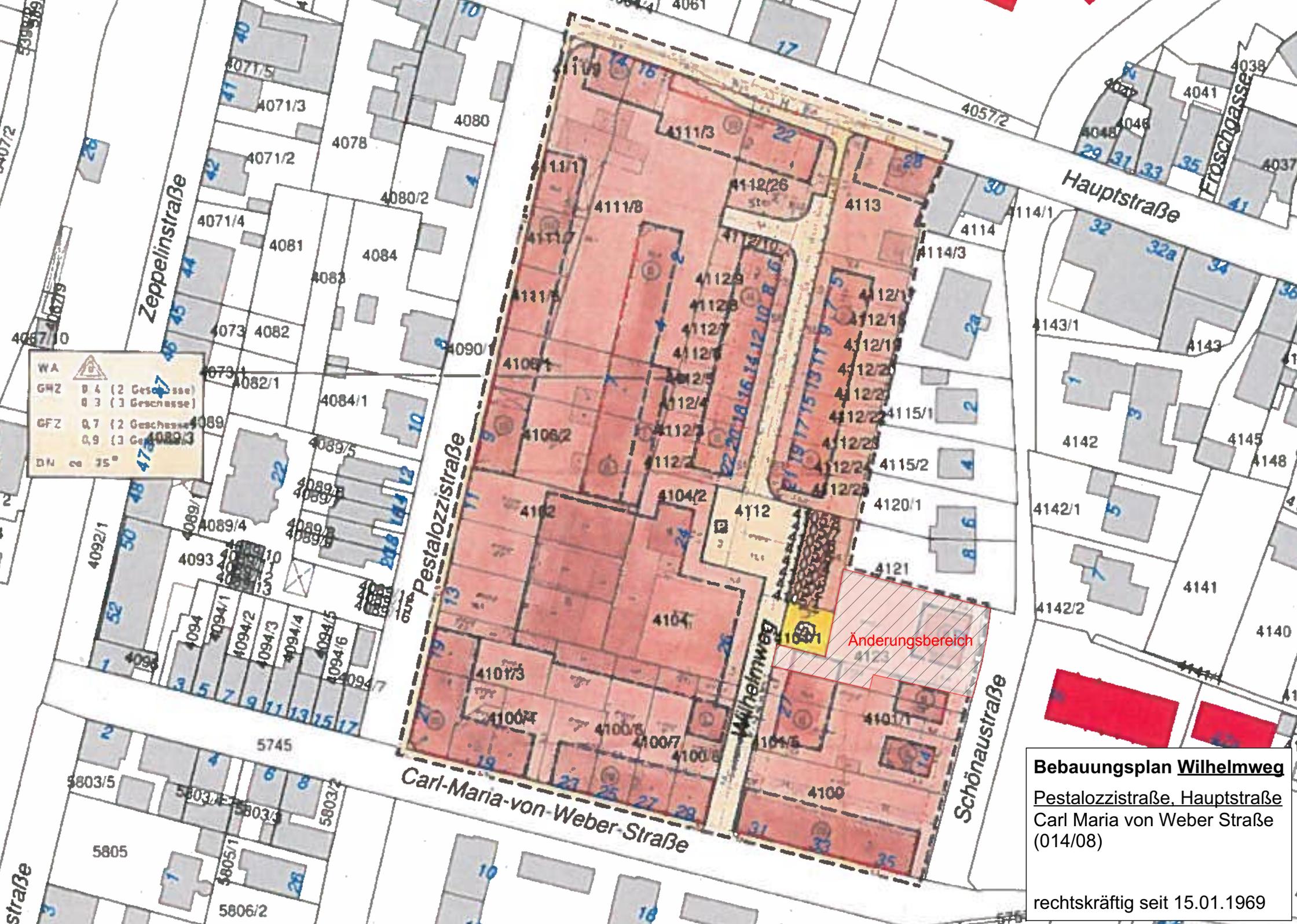
Der Schuppen, der dem Neubau weichen müsste, beherbergt auch keine Fledermäuse, Eulen, Dohlen und andere geflügelte Kulturfolger.

Artenschutzrechtliche Bedenken gibt es also nicht. Ohne dem weiteren Verfahren vorgreifen zu wollen, kann jetzt schon gesagt werden, dass der BUND keine Bedenken gegen eine Überbauung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Schönaustrasse 10 hat.

Mit freundlichen Grüßen,



Markus A. Wursthorn, Vorsitzender BUND Lörrach-Weil



WA	8.4 (2 Geschosse)
GMZ	8.3 (3 Geschosse)
GFZ	0.7 (2 Geschosse)
	0.9 (3 Geschosse)
DN	ca 35°

Bebauungsplan Wilhelmweg
Pestalozzistraße, Hauptstraße
 Carl Maria von Weber Straße
 (014/08)

rechtskräftig seit 15.01.1969