

Stadt Lörrach

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem.
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch

- Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO und
- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

5. NEBENANLAGEN gem. § 14
(1) BauNVO

¹ Stand: 08.08.2019

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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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 zur Nutzung solarer Energie sind in folgendem Umfang zulässig:

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

Der Abstand zur Traufe / First / Ortsgang muss bei geeigneten 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 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.
- 3.2 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

1. VERSICKERUNG

Auf den Grundstücken ist die Versickerung des Regenwassers anzustreben. Hierbei ist zu beachten, dass die Versickerung des Niederschlagswassers über eine ausreichend dimensionierte Mulde, die mit einer mindestens 30 cm dicken belebten und begrünten Oberbodenzone oder einem hierfür zugelassenen Filtersubstrat ausgebildet ist, erfolgen muss.

Alternativ ist eine Retentionszisterne vorzuhalten. Deren Größe ist nach folgender Formel zu bemessen: $V_{Ret} [m^3] = 0,025 [m] \cdot A_{red} [m^2]$.

Hinweis:

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Gebäuden, welche weder gewerblich genutzt sind, noch in Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten i.S. der Baunutzungsverordnung liegen, ist erlaubnisfrei. Jedoch sind die für eine Versickerung abflusswirksamen Flächen im Entwässerungsgesuch, welches an die Gemeinde zu stellen ist, anzugeben.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

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."

3. STRAHLENSCHUTZ

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugrundstücks bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch künftige Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

4. LÄRMSCHUTZ

Um gesundheitlichen Schädigungen vorzubeugen, ist während des Baubetriebs die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.

5. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.