

Anlage 4

Stadt Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Zum Blauenblick, Änderung 1“

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zum Blauenblick, Änderung 1“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zum Blauenblick“, rechtskräftig mit Datum vom 21.12.2007, in dem Teil des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes außer Kraft.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Lebenshilfe für geistig Behinderte e.V. beabsichtigt auf ihren Grundstücken am „Zum Blauenblick“ ein neues Wohnheim zu erstellen. Das geplante Gebäude widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Zum Blauenblick“, rechtskräftig mit Datum vom 21.12.2007. Aus städtebaulicher Sicht ist die Befreiung für das geplante Wohngebäude vom geltenden Planungsrecht vertretbar. Damit jedoch eine dahingehende Genehmigung keine Präcedenzwirkung auf andere Vorhaben entfalten kann, werden für die entsprechenden Grundstücke die planungsrechtlichen Grundlagen für das neue Wohnheim angepasst.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 25. November 2011, eine Änderung ist nicht erforderlich.

1.4 Planverwirklichung und Auswirkung

Mit dem neuen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohnheim der Lebenshilfe für geistig Behinderte e.V. geschaffen.

2 Planungskonzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgeschrieben.

Im WA 1 ist ausschließlich ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung zulässig.

Aus Gründen der Sicherung der vorhandenen Struktur innerhalb des Gebietes werden folgende, im „Allgemeinen Wohngebiet“ als allgemein zulässig aufgeführte Nutzungen, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Schank - und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aus den gleichen Gründen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- sowie Tankstellen

Städtebauliche Zielvorstellungen sind talseitig zwei- bzw. dreigeschossige Fassaden mit einer max. talseitigen Traufhöhe von 7,0 m bei den Wohngebäuden und einer max. talseitigen Traufhöhe von 9,55 m bei dem Wohnheim der Lebenshilfe e.V..

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung dürfen Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen max. 30 cm über die oberste Dachkante ragen.

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist durch die Inanspruchnahme der Nebenflächen begründet.

2.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Um den jetzt offenen Charakter des Baugebietes zu erhalten, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgeschrieben.

2.3 Landschaftsbild / Straßenbild / Umweltschutz / Durchgrünung

Aus Gründen des Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, der Durchgrünung des Baugebietes sowie eines offenen Charakters des öffentlichen Straßenraumes sind die im folgenden aufgeführten Festsetzungen notwendig:

• Dachbegrünung

Die Flachdächer sind aus Gründen des Landschaftsbildes und Reduzierung der baulichen Eingriffe extensiv zu begrünen. Aus diesen Gründen ist die geforderte Dachbegrünung bei Errichtung einer Photovoltaikanlage dennoch auszuführen.

Der Aufbau für die Begrünung muss eine Stärke von mind. 10 cm aufweisen. Kann dies nicht gewährleistet werden ist eine Einleitbeschränkung von max. 18 l/s einzuhalten.

• Einfriedigungen

Damit die Grundstücke ihren optisch großzügigen Charakter zu den öffentlichen Straßenflächen behalten, werden die Einfriedigungen entlang den Straßen in ihrer Höhe und Lage geregelt.

• Stellplätze

Um die Versiegelung der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, ist die Befestigung der Stellplätze grundsätzlich nur in wassergebundener Ausführung zulässig.

• Garagen / Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mind. 1,5 m einhalten. Diese Festsetzung ist notwendig, um den offenen Charakter der Erschließungsstraßen nicht durch Grenzbebauungen einzuengen

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze, bei einer Wohneinheit pro Hauseinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

- **Nebenanlagen**

Nebengebäude sind max. bis zu einer Größe von 20 m³ zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind vor der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig.

Der Mindestabstand der Hauptgebäude zur Strasse beträgt 4,0 m, um das Straßenbild insgesamt offen zu halten. Deshalb sollte diese Vorgartenfläche auch nicht mit Nebengebäuden verbaut werden.

- **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind nur für Kellerzugänge auf max. 1,5 m der Hausbreite zulässig.

Diese Festsetzung verhindert, dass durch Abgrabungen größeren Maßes ein talseitig mehrgeschossig wirkende Gebäude entstehen.

Aufschüttungen sind max. bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, um das vorhandene Gelände möglichst wenig zu verändern.

Bedingt durch die Geologie ist der Hang insgesamt rutschgefährdet. Dies hat Konsequenzen für eine künftige Bebauung bzw. für Veränderungen am Gelände (Abgrabungen). Neben dem talseitigen Erscheinungsbild sind die geologischen Gegebenheiten Grund für die Beschränkung der talseitigen zulässigen Abgrabungen sowie der begrenzt zulässigen Aufschüttungen. Vor einem Eingriff in das Gelände ist deshalb in jedem Fall ein geostatischer Nachweis erforderlich.

Die in der Anlage Nr. 6 beigefügten geologischen Empfehlungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehr

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das bestehende Erschließungssystem.

3.2 Ver- und Entsorgung

Da keine weiteren Bauflächen ausgewiesen werden, sind zusätzliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

4. Umwelt / Ökologie

Es wird kein Umweltbericht erstellt. Belange des Umweltschutzes wurden bereits im Bebauungsplanverfahren „Zum Blauenblick“ abgearbeitet.

5. Folgeeinrichtung

Durch den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

6. Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.