



# Stadt Lörrach

Stadtverwaltung - Luisenstraße 16 - 79539 Lörrach

Fachbereich **Recht/Baurecht/Vergabe**

Herrn  
Jeremy Tammik  
Mühlesteig 7  
4102 BINNINGEN  
SCHWEIZ

Rückfragen an Frau Bingemer  
Zimmer 14.17  
Telefon +49-(0) 7621-415-325  
Telefax +49-(0) 7621-415-489  
E-mail n.bingemer@loerrach.de  
Unser Zeichen 2130-00584/24 ist bei Rückfragen  
stets anzugeben  
Lörrach, den 17.03.2025

## **Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Sehr geehrter Herr Tammik,

für folgendes Bauvorhaben wird hiermit gemäß §§ 52, 58 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren erteilt:

**Dabei werden folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen:**

- Abweichung von der festgesetzten Dachdeckung,
- Abweichung von der Festsetzung, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig zu beeinträchtigen sind

Bauherr: Jeremy Tammik, Mühlesteig 7, CH-4102 Binningen

Bauleiter: ist noch zu benennen

Bauvorhaben und Baugrundstück: vereinfachtes Verfahren: Neubau eines Wohnhauses mit gemeinschaftlich nutzbaren Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3640 in Lörrach, Sonnenweg 4.

## **Bestandteile der Baugenehmigung**

- Allgemeine Bedingungen und Hinweise (siehe Anlage)
- Brandschutztechnischen Stellungnahme der Firma BRM GmbH (Projekt 1691\_01), 79427 Eschbach vom 09.02.2025 (liegt dem Bauherrn vor).



Stadtverwaltung  
Luisenstraße 16  
D-79539 Lörrach

Tel. +49-(0) 7621-415-0  
Internet: [www.loerrach.de](http://www.loerrach.de)  
E-mail: [stadt@loerrach.de](mailto:stadt@loerrach.de)

Öffnungszeiten:  
Siehe Angaben der Homepage  
der Stadt Lörrach

Rathaus-Tiefgarage  
und Bahnhofsgarage



- Bauvorlagen mit Genehmigungsvermerk

### **Weitere Anlagen:**

- Beigefügter Gebührenbescheid; die Gebühr nach dem Gebührenverzeichnis der Stadt Lörrach hat die Bauherrschaft gem. § 3 der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen der unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde zu tragen (§ 4 Gemeindeordnung, §§ 2 und 11 Kommunalabgabengesetz, § 4 Abs. 3 Landesgebührengesetz). Fälligkeit und Zahlungsweise ergeben sich aus dem beiliegenden Gebührenbescheid.
- Hinweisblatt Gebäudeenergiegesetz (GEG) Neubauten ab 50 m<sup>2</sup>
- Hinweisblatt Photovoltaik-Pflicht
- Hinweisblatt Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen
- Hinweisblatt zur Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

### **Besondere Bedingungen, Auflagen und Hinweise**

1. Die Baugenehmigung berechtigt vorerst noch nicht zur Ausführung von Grab- oder Bauarbeiten.

**Mit der Ausführung des Vorhabens darf begonnen werden, sobald der Baufreigabeschein gem. § 59 Abs. 1 LBO erteilt wurde. Dieser wird erteilt, nach:**

- a. Vorlage und Prüfung der erforderlichen statischen Unterlagen.

Auf die Beachtung der Norm DIN 4149 Teil 1 - Bauten in deutschen Erdbebengebieten (europäische Norm EN 1998-1) - wird hingewiesen.

Mit der Statik ist die Baugenehmigung einschließlich der genehmigten Planunterlagen vorzulegen (Fertigung des Bauherrn).

**Bitte beachten Sie, dass im vereinfachten Verfahren der Prüfstatiker direkt durch den Bauherrn zu beauftragen ist. Es erfolgt daher keine Beauftragung durch die Baurechtsbehörde (§ 17 Abs. 2 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO)).**

- b. Nachweis der Bestellung eines örtlichen, verantwortlichen Bauleiters gemäß §§ 42 und 45 LBO.

- c. Durchführung einer geotechnischen Baugrunduntersuchung über das Baugrundstück, da Rutschungen auf dem Grundstück nicht auszuschließen sind.

Das entsprechende Gutachten (Baugrundgutachten gem. DIN EN 1997-1) ist mit den statischen Unterlagen vorzulegen.

Sollte aufgrund der Baugrunduntersuchung ein Fachbauleiter „Geotechnik“ notwendig werden, so ist zur Baufreigabe die entsprechende Fachbauleitererklärung vorzulegen.

- d. Vorlage eines Entwässerungsantrages beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Lörrach. (Hinweis: Eine Versickerung ist nicht möglich.)
- e. Vorlage der Unterlagen über die Wärmepumpe (siehe auch Nr. 12 dieser Baugenehmigung)

**2. Zur Baufreigabe bitten wir zudem folgende Unterlagen vorzulegen:**

- a. Vorlage eines Nachweises eines Sachverständigen im Vermessungswesen über die Absteckung des Bauvorhabens (Einmessprotokoll).

**Beachten Sie bitte, dass wir die Bauarbeiten gem. § 47 Abs. 2 LBO einstellen werden, sollten Bauarbeiten nach Erteilung der Baufreigabe durchgeführt werden, ohne dass die Unterlagen (2a bis b) bei der Baurechtsbehörde vorliegen.**

3. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südhang Hünerberg“, in Kraft seit 03.06.1978. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Befreiungen erteilt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der Ausführung des Vorhabens zu beachten und einzuhalten.

## Hinweise:

4. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO prüft die Baurechtsbehörde nur:
  - a. die Übereinstimmungen mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 14 & 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB)
  - b. die Übereinstimmungen mit den §§ 5 bis 7 LBO,
  - c. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb der LBO und außerhalb von Vorschriften aufgrund der LBO
    - soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder
    - soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs. 1 Satz 2 LBO.
  
5. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baurechtsbehörde der Nachweis durch den Sachverständigen im Vermessungswesen vorzulegen, dass die genehmigten Abmessungen des Gebäudes eingehalten sind.

Bitte beachten Sie, dass dieser Nachweis im Bedarfsfall auch während der Bauphase durch die Baurechtsbehörde angefordert werden kann.
  
6. Das Gebäude ist nach § 2 Abs. 4 Nr. 3 LBO in die Gebäudeklasse 3 einzustufen.
  
7. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund des eingeschränkten Prüfumfanges u.a. der Brandschutz im vereinfachten Verfahren von der Baurechtsbehörde nicht geprüft wird. Die Gewährleistung der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Planverfassers, Bauherrn und Bauleiters. Abweichungen von brandschutzrechtlichen oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorgaben sind gesondert zu beantragen und ggf. genehmigen zu lassen.

Die Verwendbarkeitsnachweise und Leistungserklärungen, sowie Prüfzeugnisse zu den jeweiligen Bauprodukten und Bauteilen sind der Baurechtsbehörde vor der Nutzungsaufnahme vorzulegen.
  
8. Auch für die geplante Holztreppe, die in F 30 ausgeführt werden muss, ist der Verwendbarkeitsnachweis bzw. das Prüfzeugnis der Baurechtsbehörde spätestens zur Nutzungsaufnahme vorzulegen.

9. Hinweis:  
An oberster Stelle des notwendigen Treppenraumes ist eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von 1m<sup>2</sup> zu schaffen, die Betätigungsstellen zum Öffnen der Rauchableitung sind entsprechend LBOAVO §11 auszuführen.
10. Hinweis:  
Entgegen der Email von Kuri Architekten vom 28.02.2025 ist der Flur ins Freie zum notwendigen Treppenraum hin mit einer dicht-/selbstschließenden Türe in Fluchtrichtung zu versehen, die Türe vom Technik/Hauswirtschaftsraum zu diesem Flur ist als T30 RS Türe auszuführen, die Türen zum Atelier, zur Küche und Gemeinschaftsraum dicht-/ selbstschließend.
11. Die in der brandschutztechnischen Stellungnahme der Firma BRM GmbH (Projekt 1691\_01 mit Stand vom 09.02.2025) beschriebene neue Rettungswegführung für den 2. RW aus dem Dachgeschoss auf die Balkonanlagen ist umzusetzen. Ebenso die mitaufgeführten Zugänge für die Feuerwehr und Aufstellflächen für tragbare Leitern.
12. Vor Baufreigabe ist die Vorlage:
- a. des Standorts der Wärmepumpe bzw. Ort der Ansaug- und Fortluftöffnungen sowie Darstellung in den Plänen,
  - b. der Abstand zwischen Wärmepumpe und Immissionsorten in der Nachbarschaft, insbesondere zu schutzbedürftigen Räumen,
  - c. die Benennung und Unterlagen zum eingesetzten Anlagentyp,
  - d. der Maximale Schallleistungspegel im lautesten Betriebszustand nach Angaben des Herstellers,
  - e. sowie die Angabe zur Tonhaltigkeit der Wärmepumpe durch den Hersteller vorzulegen.

Falls ein schallreduzierter Nachtbetrieb zum Einsatz kommen soll, ist zusätzlich vorzulegen:

- f. maximaler Schallleistungspegel im schallreduzierten Nachtbetrieb nach Angaben des Herstellers,
- g. Untersriebene Bestätigung des Fachbetriebs und des Bauherrn, dass der schallreduzierte Nachtbetrieb dauerhaft voreingestellt ist und nicht manipuliert werden kann.

Alternativ zu den Punkten 12c. bis 12g. kann eine vom Bauherrn und Fachunternehmen unterschriebene Schallberechnung vorgelegt werden, die die Angaben zu den Punkten 12c. bis 12g. enthält. Die Schallberechnung muss nachweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6

dB(A) unterschritten werden. Andernfalls ist eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung mit vorzulegen.

Nach Eingang dieser Unterlagen erfolgt eine Anhörung des Landratsamts Lörrach Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Gewerbeaufsicht zum Immissionsschutz aufgrund der Wärmepumpe. Sobald diese positiv beschieden ist, kann dies für die Baufreigabe berücksichtigt werden.

13. Das Grundstück weist eine waldartige Bepflanzung auf und befindet sich inmitten eines Bereichs mit Fledermausvorkommen. Für den Neubau des Wohnhauses sind umfassende Fällungen notwendig.

Die Bäume im Baufeld müssen vor den Fällungen auf Baumhöhlen untersucht werden, die ein potentiell Winterquartier für Fledermäuse darstellen könnten. Hierzu ist ein Fledermausspezialist herbeizuziehen, der die artenschutzrechtlich notwendigen Untersuchungen des Geländes vornimmt.

Wenn dort geschützte Tiere vorhanden sind, muss mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt das weitere Vorgehen abgesprochen werden.

Sofern während der Fällungen streng geschützte Tiere wie Fledermäuse oder brütende Vögel entdeckt werden, müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und das weitere Vorgehen mit der UNB abgestimmt werden.

Da das Bauprojekt einen erheblichen Eingriff in die bestehende Gehölzpflanzung bedeutet, ist ein umfangreicher Ersatz durch Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch bei der Stadtverwaltung Lörrach, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Greiffenberger

Siegel