

S a t z u n g

der Stadt Lörrach über den Bebauungsplan für das Gebiet
"Südhang Hünerberg" nördlich der Wallbrunnstraße und öst-
lich bzw. südlich des Hünerbergweges

Aufgrund der §§ 1-2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 23.2.1978 den Bebauungsplan für das Gebiet "Südhang Hünerberg" nördlich der Wallbrunnstraße und östlich bzw. südlich des Hünerbergweges als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Nr. 1). Das Gebiet wird begrenzt:

Im Norden und Westen: von der Achse des Hünerbergweges.

Im Osten: von der Ostgrenze der Grundstücke Lgb.Nr. 1428, 1426, dem Feldweg Lgb.Nr. 955 überquerend, von der Ostgrenze des Grundstücks Lgb.Nr. 1384, der Nordgrenze des Feldweges Lgb.Nr. 922 folgend bis zur Einmündung des Feldweges Lgb.Nr. 1359, sodann von der Ostgrenze des vorgenannten Feldweges bis zu dessen Einmündung in die Wallbrunnstraße.

Im Süden: von der Achse der Wallbrunnstraße; zusätzlich sind südlich der Wallbrunnstraße die Grundstücke Lgb.Nr. 2764/1 und 2761 einbezogen.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil
2. den Bebauungsvorschriften.

Beigefügt sind Übersichtsplan und Begründung.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lörrach, den 6. März 1978

Bürgermeisteramt Lörrach



Oberbürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 18.08.1974
(BGBL. I S. 1256)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 30. 5. 1978



In Kraft getreten am

3. Juni 1978

Bürgermeisteramt Lörrach
-Amt für öffentl. Ordnung-

Stadtrechtsdirektor

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Südhang Hünenberg" nördlich der Wallbrunnstraße und östlich bzw. südlich des Hünenbergweges

Aufgrund der §§ 1 - 2a, 8 - 9a des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), §§ 1 - 23 der Verordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), § 111 der Landesbauordnung i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) und § 4 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 23.2.1978 folgende

S a t z u n g

über Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gebiet "Südhang Hünenberg" nördlich der Wallbrunnstraße und östlich bzw. südlich des Hünenbergweges

beschlossen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegliedert in:

1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten).

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung dieser Gebiete ergeben sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil, ebenso die öffentlichen Verkehrsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen, die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Das Niederspannungsnetz im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu verkabeln.

§ 2

Zulässige Bauten

Zulässig sind:

1. Im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude.

Im gesamten Bereich des reinen Wohngebiets innerhalb dieses Bebauungsplans sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Im allgemeinen Wohngebiet:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

d) im Gebiet der geschlossenen Bauweise zwischen Wallbrunnstraße und Holzgasse sind ausnahmsweise auch zugelassen sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO)

e) im allgemeinen Wohngebiet nördlich Am Sonnenrain und östlich des Hünenbergweges sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) im zeichnerischen Teil; als Vollgeschosse zählen dabei auch talseits sichtbare Untergeschosse, wobei sich die im zeichnerischen Teil festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse auf die Talseite beziehen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 4

Bauweise

Als Bauweise wird die offene bzw. geschlossene Bauweise entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind PKW-Garagen bei offener Bauweise, wenn ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. (§ 7 Abs. 3 LBO).

Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (ab Ortsdurchfahrende), dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden; ebenso sind gegen die Bundesstraße blendende oder spiegelnde Fenster, Schaufenster, Außenbeleuchtungen oder ähnliche Anlagen unzulässig.

§ 6

Grenz- und Gebäudeabstände

Es gelten die §§ 7 - 9 LBO.

§ 7

Schallschutz

Entlang der Wallbrunnstraße muß mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gerechnet werden (ca. 65 dB (A)). Um befriedigende Wohnverhältnisse zu erreichen (§ 1 Abs. 4 BBauG), müssen entsprechend den Forderungen der DIN 18005 und den Vorausberechnungsrichtlinie des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 11.5.1970 Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die für den Lärmschutz erforderlichen Maßnahmen bzw. Anlagen sind vom Angrenzer auch auf den privaten Flächen wie folgt zu dulden:

1. Östlich der Einmündung des Ufhabiweges wird ein Lärmschutzwand aufgeschüttet. Neigung straßenseitig 1 : 1, grundstückseitig 1 : 3. Die gärtnerische Nutzung der Wallfläche wird nicht eingeschränkt.
2. Westlich der Einmündung des Ufhabiweges bis in den Bereich der geschlossenen Bauweise zwischen Holzgasse und Wallbrunnstraße ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese Lärmschutzwand soll mit immergrünen Gehölzen bepflanzt werden.
3. Im Bereich der geschlossenen Bebauung zwischen Holzgasse und Wallbrunnstraße sollen Schallschutzmaßnahmen so durchgeführt werden, daß innerhalb von Wohnungen der Dauerschallpegel nach der Rechtsverordnung gemäß § 43 BImSchG nicht überschritten wird (u.a. durch günstige Grundrißlösungen / Schallschutzfenster etc.); bei Neubauten sind diese Maßnahmen vom Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen.

4. Im Bereich der 3-geschossigen Bebauung östlich der Einmündung des Ufhabiweges in die B 316 zwischen B 316 und Ufhabiweg ist vom Bauherrn auf seine Kosten für jeweils das 3. oder noch höhere Geschoß durch Schallschutzmaßnahmen dafür zu sorgen, daß innerhalb von Wohnungen und Aufenthaltsräumen im dritten Geschoß und darüber der Dauerschallpegel nach der Rechtsverordnung gemäß § 43 BImSchG nicht überschritten wird, z.B. durch entsprechende Schallschutzfenster.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländehöhe entlang der Bergseite des Gebäudes max. 60 cm hinausragen; eine geringere Erdgeschoßfußbodenhöhe kann im Einzelfall aufgrund der Hangneigung verlangt werden.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Höhe der talseitigen Gebäudekante bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
und bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m.
3. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig, Dacheinschnitte dürfen sich max. über 1/3 der Gebäudelängsseite erstrecken.
4. Die Dachdeckung hat bei allen geneigten Dächern in der Farbe dunkel engoblierter Ziegel zu erfolgen. Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung oder ähnliche wirkenden Materialien zu versehen.
5. Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach zu versehen, sofern sie nicht mit dem Hauptbaukörper in einem unmittelbaren baulichen Zusammenhang stehen; sie sind in Leichtbauausfertigung mit Wellblech- oder Kunststoffverkleidung oder ähnlich wirkenden Materialien unzulässig.

§ 9

Einfriedigungen

Für Einfriedigungen gilt grundsätzlich § 18 der Städtischen Bauordnung. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Mauern, ausgenommen bis zu 30 cm hohe Sockelmauern, sind als Einfriedigung nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Die Fläche zwischen Straßenlinie und Baugrenze ist zu bepflanzen. Die frei sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,20 m betragen, außerdem sind Stützmauern abzapflanzen.

V. Sonstige Bestimmungen

§ 11

Ausnahmen

Für Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt § 31 BBauG.

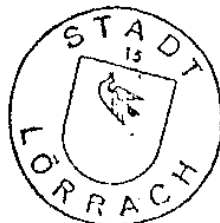
§ 12

Inkrafttreten

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Lörrach, den 6. März 1978

Bürgermeisteramt Lörrach



L. S.

(Hugenschmidt)
Oberbürgermeister