# I Satzung :

**Stadt Lörrach**

**Bebauungsplan**

**„Hüsinger Straße“**

**Satzung**

---

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 22.05.2003 den Bebauungsplan

**„Hüsinger Straße“**

beschlossen.

## § 1
## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (Bekanntmachung im BGBl. I, S. 1950) - BauGB

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) BauNVO

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58) - PlanzV

4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745) – GemO BW

## § 2
## Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil, M 1:500.

## § 3
## Bestandteile der Satzung

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, M 1:500,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Beigefügt sind:

3. ein Übersichtsplan ohne Maßstab
4. ein Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen) M 1:5000, Stand 1978
5. eine Begründung, die sich auch auf die parallel ergangenen Örtlichen Bauvorschriften "Hüsinger Straße" bezieht, mit Anlage (Informationsbroschüre mit Pflanzempfehlungen)

## § 4
## Inkrafttreten

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

Lörrach, den

(Grotefendt)
Erster Bürgermeister

# II Textliche Festsetzungen :

**Stadt Lörrach**

**Bebauungsplan**

**„Hüsinger Straße“**

**Textliche Festsetzungen**

---

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als:

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 **Private Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.3 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
im Bereich der Ausgleichsflächen auf den mit Gehölzen bestandenen Teilen der Grundstücke Flurstück- Nrn. 2675, 2676, 2677 und 2679/1.

### I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstwert, der **Baugrenzen** sowie durch **maximale Traufhöhen**.
Die durch Planeintrag festgesetzte maximale GRZ für Gebäude kann mit Garagen und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 **Höhenbeschränkung** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die **maximale Traufhöhe** beträgt, soweit im Planteil nichts anderes vermerkt ist, bei Gebäuden mit Pult- und Satteldächern bergseits 4,5 m und talseits 6,8 m, jeweils gemessen von der mittleren berg- bzw. talseitigen Geländehöhe bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/ Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt die untere Dachkante als talseitige Traufhöhe im o.g. Sinn, der obere Schnittpunkt Dachhaut/Außenhaut gilt als bergseitige Traufhöhe.
Ausnahmsweise dürfen Satteldächer der Gebäude in der rückwärtigen, oberen Baureihe in Pultdächer umgewandelt werden. In diesen Fällen sowie bei dem im Plan festgesetzten Pultdach darf die bergseitige Traufhöhe um bis zu 1,1 m überschritten werden, wenn im Ausgleich die zulässige talseitige Traufhöhe um ein entsprechendes Maß unterschritten wird.

2.3 **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)
Die Oberkante Fußboden EG der Gebäude darf maximal 0,15 m über der Höhe des vorhandenen Geländes liegen, bezogen auf die Gebäudemitte.
Bergseitige Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/ Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Lichtschächte.

2.4 **Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen ist für die im Planteil festgesetzten Bereiche in der oberen Hangzone beschränkt auf:
2 WE/Einzelhaus

**I.3 Bauweise / Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen**
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus der im Planteil M 1:500 festgesetzten Baufenstern: der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

**I.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Die talseitigen Baugrenzen dürfen durch freitragende Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zur Hinterkante des Gehweges an der Hüsinger Straße gewahrt bleibt.
In der unteren Hangzone an der Hüsinger Straße sind Bereiche für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

**I.5 Nebenanlagen**
Zur Erschließung der oberhalb gelegenen Teile der Grundstücke Flurstück-Nr. 2677, 2679/1, 2686 und 2690/1 ist jeweils eine Treppen- oder annähernd parallel zur Hangneigung verlaufende Liftanlage bis zu maximal 2,5 m Breite zulässig.
Darüber hinaus können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich der Satzung ausnahmsweise zugelassen werden.

**I.6 Garagen und Stellplätze** gem. § 12 BauNVO

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen entlang der Hüsinger Straße zulässig. Sie können auch als Tiefgaragen angelegt werden.

6.2 Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen und vor Garagen.

**I.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die im Planteil festgesetzten Ausgleichsflächen (bestehende Steinbruchkanten auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 2675, 2676 und 2677 sowie auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 2679/1 und 2681/1) sind von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten und im derzeitigen naturnahen Zustand zu belassen. Die Gehölze dürfen jedoch im Rahmen von Pflegemaßnahmen ausgelichtet werden.

**I.8 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Pflanzgebot / Pflanzbindung** gem. § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

- Bei jedem der neuen Baufenster ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
  (Obst-Hochstämme entsprechend der u. g. Pflanzempfehlung, Mindestgröße: 1 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm)

- Die im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (vgl. nachrichtlich übernommene Festsetzungen). Freisitze innerhalb dieser Flächen sind zulässig, soweit sie nicht versiegelt werden.
- Als Ersatz für abgängige bestehende Gehölze auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 2681/1 sind neue Obstgehölze entsprechend der folgenden Pflanzempfehlung auf den im Planteil festgesetzten Flächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- Die sonstigen nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen.
- Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

**Pflanzempfehlungen:**

| | |
|---|---|
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Haselnuss | Coryllus avellana |
| - Speierling | Sorbus domestica |
| - Holunder | Sambucus nigra |
| - Klarapfel | nach Sorten |
| - Brettacher | |
| - Bohnapfel | |
| - Renette | |
| - Klaps Liebling | |
| - Zwetschge div. Sorten | |
| - Pflaume | |
| - Reneclaude | |
| - Weichselkirsche | |

## II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen (Bodenschutzgesetz):

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
  Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Plangebietes zugeführt werden.

II.2 **Denkmalschutz:**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761 / 207 12-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

II.3 Auflage in der forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung der Forstdirektion Freiburg vom 8.11.2000 für das Grundstück Flurstück-Nr. 2677:

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung auf die Schutzfunktion des Waldes wird gemäß § 9 (3) LWaldG verfügt, dass nach Abschluss der Bauarbeiten der Übergangsbereich zum verbleibenden Wald in Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Lörrach mit heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung (Traufaufbau) naturnah gestaltet wird.

Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig, insbesondere nicht die Anlage von Hecken.

# III Satzung - Örtliche Bauvorschriften :

**Stadt Lörrach**

**Örtliche Bauvorschriften**

**„Hüsinger Straße“**

**Satzung**

---

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach die **Örtlichen Bauvorschriften**

**„Hüsinger Straße“**

**Plan Nr.: x/x**

am 22.05.2003 als Satzung beschlossen.

## § 1
## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001, (Bekanntmachung in BGBl. I, S. 1950) - BauGB
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2000 (GBl. S. 760), in Kraft getreten am 1. Februar 2001 - LBO BW
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745) – GemO BW

## § 2
## Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Blatt 2, M 1 : 500)

## § 3
## Bestandteile der Satzung

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

1. den Darstellungen im zeichnerischen Teil, M 1:500
2. den textlichen Vorschriften

Beigefügt ist:

3. eine Begründung, die sich auch auf den parallel erlassenen Bebauungsplan "Hüsinger Straße" gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB bezieht.

**§ 4**
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den ergangenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**§ 5**
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO in Kraft.

Lörrach, den

(Grotefendt)
Erster Bürgermeister

# IV Textliche Vorschriften - Örtliche Bauvorschriften :

**Stadt Lörrach**

**Örtliche Bauvorschriften**

**„Hüsinger Straße“**

**Textliche Vorschriften**

---

## 1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

### 1.1 Dachform, Dachneigung

Festgesetzt sind bereichsweise Pult- und Satteldächer. Die Dachneigung ist wie folgt geregelt:

- bei Pultdächern 10 - 24°
- bei Satteldächern 24 - 32°

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

Die Firste der Dächer müssen parallel zu der längeren Gebäudeseite verlaufen. Die höhere Kante von Pultdächern muß an der Nordostseite der Gebäude liegen, so daß die Dachneigung annähernd parallel zur natürlichen Hangneigung verläuft.

Ausnahmsweise dürfen Satteldächer der Gebäude in der rückwärtigen, oberen Baureihe in Pultdächer umgewandelt werden. In diesen Fällen sowie bei dem im Plan festgesetzten Pultdach darf die bergseitige Traufhöhe um bis zu 1,1 m überschritten werden, wenn im Ausgleich die zulässige talseitige Traufhöhe um ein entsprechendes Maß unterschritten wird.

### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Satteldächern bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Bei mehr als einer Dachgaupe darf die Breite der Einzelgaupe nicht mehr als 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Gaupen muß ebenso wie der Abstand der Gaupen von den Giebeln mindestens 2,0 m betragen.

Der oberste Anschlußpunkt der Dachaufbauten an das Hauptdach muß mindestens 2 Ziegelreihen bzw. bzw. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Höhe von Einzelgaupen darf in der Ansicht maximal betragen:

- bei Schleppgaupen 1,60 m
- bei Giebelgaupen 3,20 m

Bei bestehenden Gebäuden können Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Dachaufbauten sich den Hauptdachflächen eindeutig unterordnen.

### 1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie überdacht werden (seitlich offene Dachgaupen).

1.4 **Materialien**
Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

## 2. EINFRIEDIGUNGEN

2.1 Einfriedigungen sind entlang des öffentlichen Gehweges an der Hüsinger Straße nur in Form von Mauern, Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mit Laubhecken ist ein Mindestabstand von 0,5 m vom äußeren Rand des Gehweges einzuhalten.

2.2 Im übrigen sind Einfriedigungen der o.g. Art entlang anderer Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die zulässige Höhe kann mit Laubhecken bei Beachtung des Nachbarrechtsgesetztes überschritten werden.

2.3 Hecken aus Koniferen sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## 3. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb der oder als Anbauten an Garagengebäude anzulegen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

## 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

4.1 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) anzulegen. Treppen und Vorflächen von Hauseingängen können als Stein- oder Betonstufen auch mit befestigten Zwischenpodesten zugelassen werden. Treppen- und annähernd hangparallel geführte Schrägliftanlagen können ausnahmsweise auch in Metall ausgeführt werden.

4.2 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf die Pflanzempfehlungen in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.

4.3 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz, vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen).

## 5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.