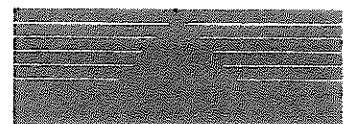


**Stadt Lörrach**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**„Auf Eggen“**

**Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 16.02.2006**



**STADTBAU LÖRRACH**

**Satzung**  
**der Stadt Lörrach**  
**für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften**  
**"Auf Eggen"**  
**Plan Nr. 014/15**

---

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

**"Auf Eggen"**

am 16.02.2006 als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), mit Wirkung vom 01. Juli 2005 – BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) – PlanzV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – LBO BW
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – GemO BW

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

### § 3

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil (M 1 : 1000)
2. den Textlichen Festsetzungen mit Anlage Schemaschnitt
3. den Örtlichen Bauvorschriften
4. dem vom Landratsamt Lörrach am 25.07.2005 gem. § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz für verbindlich erklärten **Sanierungsplan** für das Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei Lange (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Stand 22.07.2005)

Beigefügt sind:

5. eine **Begründung**, die sich sowohl auf die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
6. ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
7. der **Grünordnungsplan** der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH mit Erläuterung, naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichs-ermittlung und Anlage Pflanzempfehlungen vom August 2005
8. der **Umweltbericht** der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH vom August 2005 i.d.F. vom 22.11.2005

### § 4

#### Überlagerung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden Satzung „Auf Eggen“ (Plan Nr. 014/15) überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buckweg – Eggenweg“, in Kraft getreten am 05. September 1981 (Plan Nr. 014/11).

Mit Inkrafttreten der hier vorliegenden Satzung „Auf Eggen“ wird der überlagerte Teil des Bebauungsplanes „Buckweg – Eggenweg“ außer Kraft gesetzt.

### § 5

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

### § 6

#### Inkrafttreten

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

Lörrach, den

Dammann  
Erste Bürgermeisterin

**Stadt Lörrach**  
**Bebauungsplan**  
**und Örtliche Bauvorschriften**

**„Auf Eggen“**

**Begründung**

---

**1. AUSGANGSSITUATION**

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen“ wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung des gleichnamigen Bereiches oberhalb des historischen Ortskerns von Stetten geschaffen.

Es handelt sich um das Gebiet beiderseits des oberen Buckwegs und nordöstlich der Säckinger Straße.

Wesentliche Teile des Gebietes sind früheres Betriebsgelände der Ziegelei Lange, die bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts betrieben wurde.

Für maßgebliche Teilflächen im Norden des Plangebiets beiderseits des oberen Buckwegs bestand bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Buckweg – Eggenweg“, in Kraft getreten am 05.09.1981, der Überlagerungsbereich umfaßt etwa 3,04 ha.

In diesem Plan festgesetzt waren eine Fläche für Gemeinbedarf für das bestehende Alten- und Pflegeheim St. Fridolin sowie südlich daran angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausweisung überbaubarer Flächen und Festsetzung des Nutzungsmaßes, der Bauweise sowie von Erschließungsflächen.

Weitere Teilflächen (ca. 2,25 ha) oberhalb der Säckinger Straße wurden als Sport- und Erholungsflächen bezeichnet; eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgte seinerzeit jedoch nicht.

Im damaligen Bebauungsplan wurden die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets östlich des Grundstücks Flurstück-Nr. 6375 als „Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind“, gekennzeichnet. In der Begründung des immer noch rechtsgültigen Bebauungsplanes „Buckweg – Eggenweg“ wird ohne weitere Kommentierung auf die frühere Nutzung des ehemaligen Ziegelei-Geländes und die nachfolgenden Verfüllungsmaßnahmen verwiesen.

In den Textlichen Festsetzungen war eine Regelung enthalten, wonach für die Fundamentierung der Baukörper besondere Vorkehrungen zu treffen sind. Einen Hinweis auf etwaige Belastungen des Erdreichs enthielt der alte Bebauungsplan nicht.

**2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BEDARF FÜR DAS BAUGEBIET**

**2.1 Landesentwicklungsplan**

Die vorliegende Planung entspricht in besonderem Maß dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2002 (LEP). Gemäß Plansatz 3.1.9 des LEP ist die Siedlungsent-

wicklung vorrangig am Bestand auszurichten:

*„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher dem Nachhaltigkeitsprinzip.

Im LEP sind Lörrach und Weil gemeinsam als Oberzentrum eingestuft. Nach Plan-satz 2.5.3 des LEP soll unter anderem *„zur Unterstützung ihrer Auslastung die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen“*. Das gilt vorrangig für Ober- und Mittelzentren.

Der quantitative Bedarf für das hier geplante Baugebiet mit ca. 3,5 ha Netto-Baufläche und 60 Wohngebäuden ist daher aus Sicht der Raumordnung unstrit-tig.

Das Regierungspräsidium Freiburg als Raumordnungsbehörde hatte daher auch dem Bebauungsplan im Verfahren zugestimmt.

## 2.2 Regionalplan 2000

Nach dem Regionalplan Hochrhein Bodensee ist Lörrach u.a. als *„Siedlungsbe-reich innerhalb der Entwicklungsachse“* ausgewiesen, und damit als Bereich, *„in dem sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll, über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus“*. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden gem. Regionalplan u.a. aus der Innenent-wicklung, z.B. die Wiedernutzung von Brachen bestimmt.

Der Regionalverband hatte mit Schreiben vom 11.01.2006 ausdrücklich bestätigt, daß es sich beim geplanten Wohngebiet „Auf Eggen“ um die Wiedernutzung ei-ner Brache i.S. des Regionalplanes (Plansatz 2.01.) handelt und mitgeteilt, daß die Planung den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entspricht.

Zur vorgesehenen Ausweisung der **Wohnformen** (Einzel- und Doppelhäuser) im Baugebiet – und damit des qualitativen Bedarfs – hatte der Regionalverband Hochrhein-Bodensee in der Stellungnahme vom 12.07.2005 mitgeteilt, daß bei Betrachtung der gesamten Region festzustellen sei, daß in den letzten Jahren in den Bebauungsplänen verstärkt Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant wor-den seien, auch im direkten Umfeld von Lörrach. Ein Trend zum Geschoß-wohnungsbau sei in der Region nicht zu erkennen.

Im Hinblick auf die an das Gebiet „Auf Eggen“ südlich angrenzende Grünzäsur des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee solle sich eine Bebauung entsprechend einfügen. Daher begrüße der Regionalverband die vorgesehene lockere, offene Bebauung in dieser Ortsrandlage.

Aus diesen Gründen war bereits beim Aufstellungsbeschluß für den Bebauungs-plan eine stärker verdichtete Bebauung, etwa als Geschoßwohnungsbau, nicht in Erwägung gezogen worden. Auch als Gewerbestandort scheidet dieses exponierte Gebiet in Randlage aus, das nur durch bestehende Wohnbaugebie-te hindurch erschlossen werden kann.

Ein Bedarf an Bauplätzen ist in der Stadt Lörrach zweifelsfrei vorhanden. Dies ist belegt durch wiederholte Nachfragen nach Baugrundstücken bei der Stadt Lörrach, der Wohnbau Lörrach, gewerblichen Immobilienhändlern und Privatper-sonen. Weitere Belege hierfür sind die abgeschlossene Vermarktung des hoch-

preisigen Baugebiets „Schützenwald“ sowie die Realisierung von Baugebieten in den Umlandgemeinden (ca. 180 Bauplätze).

Ziel des Bebauungsplanes „Auf Eggen“ ist es, diese Nachfrage nach freistehenden Einzel- und Doppelhäusern **innerhalb der Stadt Lörrach** ortsnah erfüllen zu können und damit der Abwanderung insbesondere von Familien in Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird hierdurch auch der Pendlerverkehr reduziert.

Einzelne Baulücken und Verkaufsangebote von Grundstücken widersprechen diesen Aussagen nur scheinbar, da deren Angebot oder Erwerb häufig von sehr subjektiven Faktoren (z.B. Rückstellung für Bedürfnisse innerhalb der Familie) und Bewertung bzw. persönlicher Einschätzung und Vorlieben abhängig ist.

Für das Baugebiet „Auf Eggen“ lagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 16.07.2006 ohne aktive Vermarktung bereits notarielle Kaufverträge bzw. notariell beurkundete Kaufverträge für 21 Grundstücke sowie drei Bauanträge vor. Darüber hinaus gab es konkrete Nachfragen von Interessenten für weitere 15 Grundstücke.

### 3. PLANUNGSZIELE

#### 3.1 **Sicherung / Weiterentwicklung des Pflegeheims St. Fridolin**

Die katholische Kirchengemeinde beabsichtigt, weitere Pflegeplätze im Pflegeheim St. Fridolin einzurichten. Die Finanzierungsmodalitäten der Um- und Neubaumaßnahmen wurden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geklärt. Ein Entwurf über die notwendigen Erweiterungs- und Baumaßnahmen lag vor und war bereits mit der unmittelbaren Nachbarschaft erörtert.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für das Neubauvorhaben. Die Konzeption geht davon aus, daß nach Erstellung des Neubaus der derzeitige östliche, dann mittlere Gebäudetrakt abgebrochen wird, dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderte Gesellschaftsform des Trägers wird für das Alten- und Pflegeheim ein **Sondergebiet** gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

#### 3.2 **Sanierung einer Alllastenfläche**

Mit der Realisierung des Baugebiets kann auf Basis eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger eine bekannte und detailliert dokumentierte Alllastenfläche dauerhaft, ohne finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand saniert werden.

#### 3.3 **Schaffung neuer Bauplätze**

Mit der Realisierung des Baugebiets können für die anhaltende Nachfrage in Lörrach bis zu 60 neue Bauplätze in bester Wohnlage für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden.

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buckweg – Eggenweg“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Wegen des Störungspotentials und der besonderen Erschließungssituation (Zufahrt nur durch bestehende, unterhalb liegende Wohngebiete) sind **Schank-**

**und Speisewirtschaften** i. S. von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO, mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen **nicht zugelassen**.

Aus den gleichen Gründen, sowie wegen des Gefährdungspotentials sind **Tankstellen** i. S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

In Abhängigkeit von der angetroffenen und der künftigen Geländeneigung und der Lage der neuen Erschließungsstraßen sind drei unterschiedliche Haustypen festgesetzt:

**WA 1:**

Im flacher geneigten Gelände sollen die Gebäude mit dem Erdgeschoß und einem zusätzlichen obersten Geschoß (Dachgeschoß) als Vollgeschoß mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m errichtet werden. Hier sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

**WA 2:**

Im stärker geneigten Gelände sind Gebäude festgesetzt, die bergseits eingeschossig und talwärts zwingend zweigeschossig, d.h. mit einem Sockelgeschoß, in Erscheinung treten müssen. Ein oberstes Geschoß kann zusätzlich ausgebildet werden, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

**WA 3:**

Im Bereich beiderseits des oberen Buckwegs sollen Doppelhäuser mit zwei vollen Geschossen und einem obersten Geschoß mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m in Erscheinung treten.

Die Erschließung ist unter Berücksichtigung des Bestandes so konzipiert, daß lediglich der nördliche Teil des Plangebiets über den Buckweg, der südliche Teil des Plangebiets jedoch über den Talweg bzw. die Säckinger Straße erschlossen wird. Zwischen beiden Gebietsteilen ist ein verbindender Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch der Erschließung einzelner Grundstücke dient, jedoch von Pkw nicht durchgängig befahren werden kann.

Für den Bereich der Villa auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 6376 kann im Falle eines Abbruchs und folgender Neubebauung eine kleine Hausgruppe über eine Privatstraße erschlossen werden. Es ist jedoch auch möglich, die vorhandene Villa weiter zu nutzen.

### **3.4 Ausgleichsflächen**

Für alle neu in Anspruch genommenen Bauflächen ist nach § 1a BauGB ein Ausgleich festzusetzen. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets werden Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst und ggf. auf angrenzenden Flächen erbracht. Der Grünordnungsplan macht hierzu konkrete Vorschläge, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

### **3.5 Abgrenzung zum zukünftigen Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.04.2004 im Grundsatz dem o.g. Landschaftsschutzgebiet zugestimmt. Gemeinsam mit dem Landratsamt Lörrach, Untere Naturschutzbehörde, ist im weiteren Verfahren die Abgrenzung zwischen künftigen Bauflächen und der neuen Schutzgebietsfläche festzulegen, orientiert an der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans.

### 3.6 Zum Verfahren

Nach Beratung und Beschlußfassung des Vorentwurfs für Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Auf Eggen“ im Gemeinderat vom 21.04.2005 wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Noch zu entscheiden war seinerzeit, wie mit dem unmittelbar südöstlich angrenzenden Bereich verfahren werden soll.

Mit den Eigentümern der unmittelbar angrenzenden kleinparzelligen Grundstücke wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens das Gespräch gesucht. Da es sich gegen Januar 2006 abzeichnete, daß mit den Eigentümern Einvernehmen über Art und Form der Beteiligung erzielt werden kann, ist beabsichtigt, die der Säckinger Straße zugeordneten Grundstücke als künftige Baugrundstücke in ein eigenständiges Planverfahren „Auf Eggen II“ einzubeziehen.

Damit kann auch das städtebauliche Ziel umgesetzt werden, die noch weiter östlich liegenden, vorhandenen Kleinbauten planungsrechtlich zu sichern, dem weiterhin steigenden Bedarf an Gartenhausgrundstücken zu entsprechen und einer „wilden“ Erstellung von Gartenhäusern im Außenbereich entgegenzuwirken. Die Abgrenzung des Gartenhausgebietes wurde bereits im Zusammenhang mit der Ausweisung des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes „Südwestlicher Dinkelberg“ mit dem zuständigen Landratsamt Lörrach erörtert.

Daher soll im Plan-Verfahren „Auf Eggen II“ ein Sondergebiet/Gartenhausgebiet im Südosten, bis zum oberen Talweg ausgewiesen werden.

Die östliche Erschließungsstraße im Gebiet „Auf Eggen“ ist im vorliegenden Bebauungsplan zwar nur als Stichstraße konzipiert, soll jedoch verlängert und weiter östlich mit der Säckinger Straße verknüpft werden.

Um die Option für eine künftige Erweiterung des Baugebiets „Auf Eggen“ im oben skizzierten Rahmen zu erhalten, ist im Plangebiet eine entsprechende Vorbehaltsfläche ausgewiesen, die bis zu diesem Zeitpunkt als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden kann.

## 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, wirksam geworden am 26.08.1978 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche sowie als Sport- und Erholungszentrum dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans insoweit ab, als bisherige Teilflächen des Sport- und Erholungszentrums als Allgemeines Wohngebiet und das Areal des Alten- und Pflegeheims als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen.

Die Realisierung eines Sport- und Erholungszentrums hat sich mit dem Ausbau des Parkschwimmbades an der Tumringer Straße sowie den bestehenden Sport- und Spielanlagen im Grütt und in Stetten-Süd erledigt, so daß die Fläche nicht mehr vorgehalten werden muß.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 5. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Satzungsgebiet erstreckt sich nordöstlich der Säckinger Straße und beiderseits des Buckweges, es hat insgesamt eine Größe von ca. 8,30 ha und gliedert sich wie folgt in:

- |                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                                                                                                               | ca. 3,56 ha |
| - Sondergebiet Alten- und Pflegeheim                                                                                                                                                        | ca. 0,82 ha |
| - öffentliche und private Erschließungsflächen bestehende und geplante Erschließungsstraßen, Gehwege und landwirtschaftliche Wegflächen, incl. unmittelbar zugeordneter Verkehrsgrünflächen | ca. 1,03 ha |
| - öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darunter auch Biotopflächen im Bereich bestehender Gehölze  | ca. 2,06 ha |
| - private Grünflächen                                                                                                                                                                       | ca. 0,12 ha |
| - Flächen für die Landwirtschaft darunter auch eine Teilfläche mit ca. 0,58 ha als Vorbehaltsfläche für eine künftige Erweiterung des Baugebiets                                            | ca. 0,71 ha |

Das Plangebiet „Auf Eggen“ ist, nicht nur wegen der Altlastenproblematik, so eng mit den standörtlichen Gegebenheiten verknüpft, daß eine **Alternativplanung** nicht in Betracht gezogen werden mußte. Eine Erweiterung des Alten- und Pflegeheims ist aufgrund der bereits vorhandenen Anlage und den Anforderungen der Betreiber an anderer Stelle nicht sinnvoll. Auf den bereits bestehenden Bebauungsplan „Buckweg – Eggenweg“ und die Darstellung im rechtswirksamen FNP wurde bereits hingewiesen. Für die Erschließung kann u. a. die bisher nur einseitig bebaute Säckinger Straße und die vorhandene Kanalisation genutzt werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Altlast bietet sich eine Siedlungsentwicklung für die Fläche mit einem gestalteten Übergang zur freien Landschaft geradezu an.

## 6. MASS DER NUTZUNG

Innerhalb der im Planteil festgesetzten **Baugrenzen** können insgesamt ein neues Alten- und Pflegeheim sowie ca. 60 neue Wohngebäude erstellt werden (Einzel- und Doppelhäuser). Die Baukörper sind im Planteil beispielhaft dargestellt.

Im Planteil festgesetzt sind außerdem Standorte für Garagen und Carports, soweit sie nicht innerhalb der entsprechenden Baufenster untergebracht werden.

Garagen können ausnahmsweise auch außerhalb der im Planteil festgesetzten Baufenster und Garagenstandorte zugelassen werden, jedoch **nicht** innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

Um eine unangemessene bauliche Dichte zu verhindern, sind in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke **Grundflächenzahlen (GRZ)** mit 0,25 bzw. 0,3, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stell-

plätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um in der Summe 50 % überschritten werden.

Stellplätze sowie Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, das gilt insbesondere für Freisitze und Veranden. Sie sind jedoch nicht zulässig innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** ist im Planteil bereichsweise mit II (WA 3) bzw. mit  $II = I + SD$  (WA 2) als Höchstgrenze, sowie mit  $II = I + SG$  (WA 1) zwingend festgesetzt.

Die Festsetzung  $II = I + SD$  bedeutet, daß wegen der festgesetzten maximalen Traufhöhen das zweite Vollgeschoß (oberstes Geschoß) nur unter dem geneigten Dach bzw. innerhalb einer definierten Hüllkurve ausgebildet werden kann.

Vgl. hierzu auch Ziffer 9 der Begründung.

Beim Haustyp  $II = I + SG$  kann das zweite Vollgeschoß nur als talseits belichtetes Sockelgeschoß unterhalb des EG ausgebildet werden.

Beim letztgenannten Haustyp wie auch beim Haustyp II erlauben die maximal zulässigen tal- und bergseitigen Traufhöhen (s.u.) darüber hinaus den Ausbau von Dachgeschossen (obersten Geschossen), soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

Maßgebend für die Ausbildung der obersten Geschosse ist die bereits angesprochene Hüllkurve, die sich bei einem Gebäude mit 14,0 m Tiefe und einem Satteldach der maximal zulässigen Neigung (34°) bei Einhaltung der zulässigen Traufhöhen ergibt. Auf die Schemaschnittdarstellungen M 1 : 100 als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist die **Zahl der Wohnungen** beschränkt auf **maximal 2** pro Gebäude (EH oder DH), um eine Massierung von Nutzungen sowie von Stellplätzen und Garagen auszuschließen.

Als **Bauweise** ist die offene Bauweise (o) gem. § 21 (1) BauNVO festgesetzt.

Bereichsweise sind nur Einzelhäuser, bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Erschließungsflächen

Vorgesehen ist eine vergleichsweise sparsame Erschließung mit Anschlüssen an die Säckinger Straße bzw. den Buckweg. Alle neuen Straßenflächen innerhalb des Baugebietes sollen als **Mischverkehrsflächen** ohne separate Gehwege mit einer Breite von brutto 5,00 bis 5,75 m ausgeführt werden. Der Buckweg soll im östlichen Abschnitt geringfügig verlegt werden und in einem platzartig gestalteten Wendepunkt enden, in den auch der weiterführende landwirtschaftliche Weg einmündet.

Zwischen dem Neubaubereich an der Säckinger Straße und dem Neubaubereich am Buckweg sind zwei verbindende Fußwege mit 2,0 m, sowie ein Fuß- und Radweg mit 3,5 m Breite (brutto) geplant, der bereichsweise – aber nicht durchgängig – auch als Grundstückszufahrt genutzt werden kann.

Der bisherige Randstreifen an der Säckinger Straße wird in einen südwestlich angegliederten Gehweg mit mindestens 1,5 m Breite umgewandelt, z.T. soll der bisherige Randstreifen mit bis zu ca. 2,5 m Breite als Gehweg genutzt werden. Für

einzelne entfallende Bäume im bisherigen Grünstreifen sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Privatgrundstücke werden für die Herstellung dieses Gehweges nicht in Anspruch genommen, im nördlichen Bereich muß die Fahrbahn hierzu auf einer Länge von etwa 30 m verschwenkt werden.

Der Buckweg soll von der Einmündung in den Steinenweg bis zur Säckinger Straße mit einem separaten Gehweg ausgebaut werden, bei einer Breite der Gesamt-Verkehrsfläche von brutto 5,75 m im unteren Teilstück bis zu 5,00 m im oberen Abschnitt. Für diesen Ausbau muß in gewissem Umfang in angrenzende Privatgrundstücke eingegriffen werden, jedoch nur bis zu den bestehenden Stützmauern.

Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen **EAE 85/95** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, können Straßen mit einer Breite von 4,75 m mit separatem Gehweg in Wohngebieten in Stadtrandlage bis zu 250 Pkw **in der Spitzenstunde** bewältigen, in stadtkernnahen Altbaugebieten bis zu 400. Die Belastungsgrenzen breiterer Straßen mit Gehweg – wie beim Talweg – liegen nochmals deutlich höher (800 Pkw in der Spitzenstunde).

Alle genannten Werte werden im und durch das Neubaugebiet „Auf Eggen“ nicht erreicht. Der beigegefügte Umweltbericht enthält hierzu detaillierte Ausführungen.

Die Erschließung des Alten- und Pflegeheims St. Fridolin erfolgt unverändert über den Joseph-Rupp-Weg, Ausbaumaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann über eine Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Für eine geordnete Abwasserbeseitigung ist der weitere Ausbau im Trennsystem erforderlich mit Anschlüssen an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle im Buckweg und in den beiden zum Eggenweg führenden Fußwegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit Ausnahme der erforderlichen neuen Querungen bzw. Anschlüsse keine Aufgrabungen der Säckinger Straße erforderlich.

Die Versorgung der neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet mit Elektrizität, Telefon und sonstigen Informationsmedien ist über einen Ausbau der entsprechenden Leitungsnetze möglich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und öffentlichen Beleuchtung des Plangebiets dienen, wie Strom- und Telefon-Verteilerkästen, Beleuchtungsmasten, Straßen- und Verkehrsschilder und Böschungflächen auf den Privatgrundstücken zu dulden sind (vgl. Ziffer II.5 der Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen).

## 7.3 Flächen für Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte

Für ein Grundstück im Südosten des Baugebiets ist für die Zufahrt über das Nachbargrundstück eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GR, FR, LR**) festgesetzt.

Für die im Plan festgesetzten privaten Erschließungsflächen gelten ebenfalls gegenseitige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Angrenzer.

Sofern Leitungen zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets über Privatgrundstücke geführt werden müssen, sind im Plan teil Flächen für Leitungsrechte zugunsten der betreffenden Versorgungsträger festgesetzt.

#### 7.4 Freizuhaltenen Sichtflächen

Für die Einmündungsbereiche der neuen Erschließungsstraßen und -wege in die jeweils vorrangigen Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenen Sichtflächen festgesetzt.

### 8. BAUGRUND, ALTLASTEN

Der Baugrund wurde zuletzt von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Rottenburg, in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach intensiv untersucht. Es handelt sich in großen Teilen um wiederverfülltes ehemaliges Ziegeleigelände; die Auffüllungen sind an den tiefsten Stellen bis zu 15 m stark, die mittlere Mächtigkeit beträgt 6 – 7 Meter. Festgestellt wurden neben Bauschutt, Erdaushub und Ziegelresten auch andere gewerbemüll- und hausmüllartige Abfallstoffe, die zum Teil erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen.

Im Detail wird auf die in der Anlage zur Begründung aufgeführten, vorliegenden Untersuchungen verwiesen. Soweit sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, besteht Möglichkeit zur Einsichtnahme beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet des Alten- und Pflegeheims liegt nicht im Bereich potentieller Altlasten. Ein für die Erweiterung benötigter Grundstücksstreifen wurde jedoch als Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Ziegelei Lange in den Gültigkeitsbereich des Sanierungsplans (s.u.) einbezogen.

Die vorliegenden Erkenntnisse und die daraus folgenden Maßnahmen zur Lösung der verbleibenden Altlastenproblematik sind im **Sanierungsplan** nach § 13 Bodenschutzgesetz der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Ausfertigung vom 22.07.2005, zusammengefaßt, der mit Schreiben vom 25.07.2005 vom Landratsamt Lörrach für verbindlich erklärt wurde.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lagen dem Gemeinderat darüber hinausgehende Kenntnisse aus weiteren, zwischenzeitlichen Untersuchungen vor, die die Ergebnisse des Sanierungsplanes zusätzlich bestätigt hatten (vgl. Ziffer 11.1).

Der Sanierungsplan ist Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Die dort in Kap. 3 definierten Maßnahmen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (5) und (6) BauGB und § 13 Bodenschutzgesetz in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach umzusetzen.

Der **Gültigkeitsbereich des Sanierungsplanes** ist im Planteil des Bebauungsplanes gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Der Gültigkeitsbereich ist weiter gefaßt als die eigentliche Altlastfläche. Soweit erforderlich, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

Die eigentliche Altlastfläche ist dem Sanierungsplan zu entnehmen.

Die im o.g. Schreiben des Landratsamtes aufgeführten Nebenbestimmungen sind als nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Gültigkeitsbereich des Sanierungsplans trifft der Bebauungsplan darüber hinaus weitergehende Festsetzungen:

- Mit dem Ausschluß von Erdsonden soll die Gefahr eines Wassereintrages in verunreinigte tieferliegende Bodenschichten verhindert werden.
- Damit die im Sanierungsplan niedergelegten Schutzmaßnahmen sachgerecht umgesetzt sowie mittel- und langfristig wirksam bleiben, muß das an die

neuen Gebäude anschließende Gelände mindestens bis auf die im Plantell festgesetzte EG-Fußbodenhöhe – bzw. beim Haustyp WA 2 falseits bis auf die SG-Fußbodenhöhe – aufgefüllt werden. Ein Belassen der derzeitigen Geländehöhe bzw. Abgrabungen des Geländes zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind mit Ausnahme von Lichtschächten mit maximal 3,0 m Länge und 1,0 m Breite **nicht** zulässig.

Unabhängig von der Altlastensituation wird wegen des aufgefüllten Untergrundes ein erhöhter Aufwand erforderlich, um eine ausreichende Gründung und Statik für die neuen Gebäude und die Erschließungsanlagen im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets sicherzustellen.

Nach dem vorliegenden Konzept sollen die Baugrundstücke vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den jeweiligen Objekt-Architekten mit entsprechend aufbereitetem und ausreichend verdichtetem, tragfähigem Baugrund veräußert werden.

Entsprechende statische Nachweise sind zu erbringen; Festsetzungen hierzu wurden unter Bezugnahme auf den o.g. Sanierungsplan in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 9. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld, sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und –regelungen enthalten.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage und Höhenentwicklung, zur Ausrichtung der Gebäude, sowie zu Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Freileitungen.

Bei allen Wohngebäuden ist die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens (OK, als Rohbaumaß) zwingend in m. Ü. N.N. festgesetzt, Abweichungen um + 0,15 m sind jedoch zulässig. Damit soll eine harmonische Einbindung der Neubauten in das zu sanierende und geringfügig neu zu modellierende Gelände sichergestellt und die Eingriffe in die Altlastfläche minimiert werden.

Bei den Haustypen mit zwingendem Sockelgeschoß (WA 2, II= I + SG) ergibt sich die einzuhaltende Höhe des Sockelgeschoß-Fußbodens analog aus der Höhe des EG-Fußbodens abzüglich 2,75 m. Dieser Haustyp wurde in steileren Geländebereichen zur sinnvollen Ausnutzung der natürlichen Höhenunterschiede festgesetzt. Entlang der Säckinger Straße soll damit auch unterbunden werden, daß die Neubauten und die vorgelagerten Freisitze über einer 3,5 bis 4,5 m hohen Böschung mit entsprechenden Stützbauwerken erscheinen.

Die Gebäuderichtungen ergeben sich aus den im Plantell beispielhaft dargestellten möglichen Neubauten, sie beziehen sich auf die vorgelagerten Erschließungsstraßen.

Zur Ausbildung der Dächer sind alternativ Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit definierten Neigungen zugelassen. Die konkrete Ausbildung der Dächer muß innerhalb der Hüllkurve liegen, die sich bei einem Gebäude mit 14,0 m Tiefe und einem Satteldach der maximal zulässigen Neigung (34°) bei Einhaltung der zulässigen Traufhöhen ergibt. Auf die Schemaschnitte M 1 : 100 als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sind nur zulässig bei Satteldächern; sie sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen.

Niederspannungsleitungen sollen verkabelt werden, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt Lörrach für vergleichsweise exponierte Wohngebiete entsprechen.

## 10. GRÜNORDNUNGSKONZEPT / EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNGEN

gem. § 1a BauGB

Im Hinblick auf die Vorgeschichte und die exponierte Lage des Planungsgebietes haben Maßnahmen der Grünordnung eine besondere Bedeutung. In die Abwägung eingehen müssen auch Aussagen zu Eingriffsregelungen gem. § 1a Bundesbaugesetz; ökologische Belange sind in der Planung zu berücksichtigen.

Der **Umweltbericht** gem. § 2a BauGB (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Dr. Eisele, Stand 08.08.2005) ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Er geht aus von der vorgefundenen Situation und enthält eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanz i.S.v. § 1a BauGB. Er ermittelt die Dimensionen der vorgesehenen Eingriffe und schlägt eine Reihe von Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffe vor.

Die **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) ist im vorliegenden Umweltbericht abgehandelt.

Die Bestandsdarstellung, die geplanten Eingriffe und die Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Kompensationsmaßnahmen sind auch Gegenstand des Grünordnungsplans (**GOP**) und in der zugehörigen Erläuterung sowie im Planteil M 1 : 1.000 detailliert dargestellt; sie wurden als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans bzw. als Regelungen in den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Der zur Überbauung und ergänzenden Erschließung vorgesehene Bereich des Plangebiets wird derzeit überwiegend als Grünland, z. T. mit Streuobstbestand genutzt. Bei den im Planteil dargestellten Gehölzen handelt sich u.a. um drei Biotopflächen i.S.v. § 24a NatSchG, besonders bedeutsam das landschaftsprägende Gehölz an der Hangkante am nordöstlichen Gebietsrand.

Bei der Ermittlung der zulässigen Eingriffe ist zu berücksichtigen, daß für eine Teilfläche des Plangebiets bereits seit 1981 Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes besteht (ca. 3,04 ha, davon 1,64 ha als WA), und für eine weitere Teilfläche von ca. 2,25 ha eine Planungsabsicht belegt ist. Mindestens für die erstgenannte Teilfläche entsteht keine wesentliche zusätzliche Ausgleichsverpflichtung.

Die mit der hier vorliegenden Satzung neu dazukommenden planungsrechtlich zulässigen Maßnahmen umfassen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge durch:

- einen Teil der geplanten Bebauung, (Haupt- und Nebengebäude, Garagen)
- zugehörige Zugänge, Vorflächen und befestigte Freisitze auf den Privatgrundstücken,
- neue öffentliche und private Erschließungsflächen,

- Beseitigung einzelner auf den künftigen Baugrundstücken bzw. in den neuen Erschließungsflächen stehender Bäume,
- Aufgabe des kleineren Biotops im Nordwesten oberhalb der Säckinger Straße.

Im Detail wird auf den Umweltbericht mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den GOP verwiesen.

Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe umfassen:

- Altlastenbeseitigung und Durchführung der Bodensanierung,
- Erhaltung und Aufwertung/Erweiterung der beiden wichtigsten Biotope innerhalb des Plangebiets,
- Anpflanzung weiterer Gehölzstreifen sowie einer Streuobstanlage am Schindelberg innerhalb der im Planteil festgesetzten Ausgleichsfläche,
- einen abschnittswisen Rückbau des Buckweges,
- Anpflanzung von im Straßenraum wirksam werdenden Laubbäumen,
- flächige extensive Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern von Haupt- und Nebengebäuden,
- Festsetzung von Pflanzbindungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Ausweisung von privaten Grünflächen auf Privatgrundstücken, die von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten sind, und auf denen die festgesetzten Pflanzgebote primär realisiert werden sollen,
- Sicherung von Mindest-Grünflächenanteilen auf den Privatgrundstücken,
- die Anpflanzung von mind. je einem mittelkronigen Laub- oder Obstbaum bei möglichen Neubauvorhaben. Der Standort auf den Grundstücken ist unter Berücksichtigung des Nachbarrechts wählbar; die Bepflanzung hat mit standorttypischen, einheimischen Straucharten und Laub-/Obstgehölzen zu erfolgen. Auf die Pflanzempfehlungen im Umweltbericht wird verwiesen.
- Einbau von Regenwasserzisternen mit einem Mindestfassungsvolumen von 4 m<sup>3</sup> pro Hauptgebäude auf den Privatgrundstücken.

Durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe.

## 11. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die Stadt Lörrach hat zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen“ ein sehr intensives Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Bereits anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden der Vorentwurf und alle seinerzeit vorliegenden Gutachten über die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Zusätzlich fanden zwei Erörterungs- und Informationstermine am **11.05.2005** und am **25.07.2006** statt.

Zu einem eigenen Informationstermin am **04.05.2005** waren spezifisch die Anlieger der Säckinger Straße eingeladen worden.

Auch im nächsten Verfahrensschritt wurde nicht nur eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt, sondern ebenfalls ein öffentlicher Informationstermin, am **08.11.2005**.

Ein weiteres Informationsgespräch fand am **18.11.2005** beim Landratsamt Lörrach/Fachbereich Umwelt, mit dem Fremdgutachter, der Stadt Lörrach, Fachbereich Planung, Baurecht und Umwelt, dem Bebauungsplaner, dem Vorhaben-

träger und Investor/Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH (PPE) sowie der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH (IUB) und mit drei Bürgern und Mitgliedern der „Bürgerinitiative Stettener Buck“ statt, die bereits Stellungnahmen anlässlich des öffentlichen Informationstermins am 08.11.2005 vorgebracht hatten.

In den Beteiligungsverfahren hatten eine Reihe von Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und viele Bürger Anregungen und Bedenken vorgebracht. Dies hatte u.a. dazu geführt, daß das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt am 07.06.2005 zusätzlich den **öffentlich bestellten, unabhängigen und vereidigten Sachverständigen** (ö.b.u.v.) **Dr. Thomas Ertel**, Esslingen, in die laufenden Untersuchungen und die Prüfung des seinerzeit in Bearbeitung befindlichen Sanierungsplans eingeschaltet hatte.

Alle Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft und für die Entscheidung des Gemeinderats aufbereitet.

## 12. **Abwägung des Gemeinderats**

Zur Beratung anlässlich der Satzungsbeschlüsse am 16.02.2006 lag dem Gemeinderat umfassendes Abwägungsmaterial vor.

Das betraf zum einen die Verfahrensunterlagen und Gutachten, die bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gewesen waren.

Zu den Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange und der Bürger (sowohl Einzelpersonen als auch die rechtsanwaltlich vertretene „Bürgerinitiative Stettener Buck“) hatte der Bebauungsplaner in Abstimmung mit der Stadtverwaltung (Fachbereich Stadtplanung, Baurecht und Umwelt), dem Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt) und dem vom Landratsamt eingeschalteten Fremdgutachter (Herr Dr. Ertel, Esslingen) die folgenden **Vorlagen** ausgearbeitet:

- **Vorlage:** „Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB“, vom **16.01.2006**, Umfang 59 Seiten,
- **Vorlage:** „**Ergänzung vom 14.02.2006** zur Vorlage vom 16.01.2006“, Umfang 10 Seiten, mit zusätzlicher Anlage,
- **Tischvorlage:** „**Ergänzung vom 16.02.2006** zur Vorlage vom 16.01.2006“ als Erwiderung zum Schreiben von Rechtsanwalt Simon vom 15.02.2006, Eingang 19.20 Uhr, Umfang 3 Seiten.

Darüber hinaus hatten sowohl der Bebauungsplaner, als auch das Landratsamt, Fachbereich Umwelt in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) am 30.01.2006 wie auch in der Sitzung des Gemeinderats am 16.02.2006 weitergehende Informationen und Erläuterungen vorgebracht, im Gemeinderat zusätzlich unterstützt vom Gutachter Dr. Ertel. Auf die Protokolle der Sitzungen mit den umfangreichen Anlagen wird verwiesen.

Der Gemeinderat hatte insbesondere zur Kenntnis genommen, daß gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung des Sanierungsplans vom Oktober 2005 **nochmals erweiterte Detailkenntnisse** zur Beurteilung der Altlasten-Situation vorlagen:

Während und nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans waren auf dem Gelände in Abstimmung mit dem Landratsamt weitere Beprobungen durchgeführt worden:

Es handelte sich um drei weitere Tiefbohrungen (11 m, bis zur Sohle der ehemaligen Ziegeleigrube) sowie um 44 Pegelbohrungen an den Standorten der künftigen Wohngebäude (jeweils 4,5 bis 5 m Tiefe). Sie brachten in Verbindung mit Messungen zu möglicherweise ausgasenden Schadstoffen die Erkenntnis, daß keine Belastungen durch toxische Spurengase vorliegen, jedoch teilweise erhöhte Gehalte an Kohlendioxyd, wie im Sanierungsplan bereits berücksichtigt.

Insofern war auch den Anregungen der Bürger Rechnung getragen worden, die weitere Tiefbohrungen und eine Verbesserung der Datenlage vor einem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan gefordert hatten.

## 12.1 Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Eine Reihe von Anregungen aus dem Verfahren führten entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats vom 16.02.2006 zu folgenden Änderungen, die nach Abschluß der Offenlage in den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen“ aufgenommen wurden:

- a) **Redaktionelle Änderung des Umweltberichtes** (Korrektur des Übertragungsfehlers einer Zahl von Seite 18 nach Seite 19); der Umweltbericht bleibt Bestandteil der Begründung für Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften;
- b) Aufnahme einer **Empfehlung** zum Einbau von **Retentionszisternen** in die Begründung des Bebauungsplans und **nachrichtliche Übernahme** der Verpflichtung zum Anschluß der Überläufe dieser Zisternen an die öffentliche Regenwasser-Kanalisation in die Textlichen Festsetzungen, entsprechend der Anregung des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umweltschutz;
- c) **Modifizierung der maximalen Gebäudehöhen** innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und erläuternde Schnittdarstellung der resultierenden „Hüllkurven“ für die maßgeblichen Haustypen als Anlage zu den textlichen Festsetzungen, entsprechend der Anregung der Grundstückseigentümer;
- d) **Modifizierung der festgesetzten EG-Fußbodenhöhe für 5 Gebäude** im Bereich des sog. „Haberbusch-Grundstücks“ (alte Flurstück-Nr. 6375) unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeverhältnisse;
- e) **Reduzierung der privaten Zufahrts-Stichstraße** in diesem Bereich, nachdem im westlichen Teil des Baufensters ein größeres Bauvorhaben realisiert werden soll, so daß die Stichstraße lediglich noch zur Erschließung von zwei Baugrundstücken benötigt wird. Gem. § 125 (3) BauGB wäre es ohnehin möglich gewesen, bei der Erschließung dieser Fläche hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückzubleiben.
- f) **Herausnahme eines südöstlichen Teilabschnitts der Säckinger Straße** mit ca. 50 m Länge aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine abschließende Entscheidung über die Weiterführung/räumliche Zuordnung des bisher bergseits festgesetzten Gehwegabschnittes an der Säckinger Straße östlich der neuen Zufahrt zum Baugebiet „Auf Eggen“ soll erst im Zusammenhang mit einem künftigen Planverfahren „Auf Eggen II“ getroffen werden.
- g) Das **Ergebnis der Abwägung** wurde in der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften dargestellt.

Die betreffenden Grundstückseigentümer hatten den genannten Änderungen [c, d und e] bereits vor dem Satzungsbeschluß zugestimmt.

### 13. REALISIERUNG / KOSTEN

Die Realisierung der in der Satzung angesprochenen Sanierungs-, Erschließungs-, Grünordnungs-, Ausgleichs- und Baumaßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets für das Alten- und Pflegeheim ist Angelegenheit der betroffenen Grundstückseigentümer bzw. der Investoren und des Vorhabenträgers, der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH.

Vor einer Erschließung und Bebauung wird bereichsweise eine Grundstücksneueordnung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch die Stadt Lörrach eigene, bisher brachliegende Grundstücke im Plangebiet in das Umlegungsverfahren einbringen und in Bauland umwandeln.

Aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger kann die Vorbereitung und die Planung kostenneutral für die Stadt Lörrach abgewickelt werden. Ein städtebaulicher Vertrag lag bereits vor dem Satzungsbeschluß vor, in dem sich der Investor zur Kostenübernahme für die Erstellung des Bebauungsplanes, des Grünordnungsplanes, zur Durchführung der Ausgleichs- und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Außerdem enthält dieser städtebauliche Vertrag die Zustimmung des Investors zur Durchführung einer Wertumlegung.

Details der Erschließung und die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

Für die abschließende Herstellung des unteren Teilstücks des Buckweges (von der Einmündung in den Steinenweg bis zum Eggenweg) kann ein maßgeblicher Teil des Aufwandes über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wieder vereinbart werden.

#### **Anlage:**

Verzeichnis der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten über das Betriebsareal der ehemaligen Ziegelei Lange, Stand: 16.02.2006

Lörrach, den 11.08.2005 /26.08.05, ergänzt zum 20.01.2006  
ergänzt gemäß Beschluß des Gemeinderats vom 16.02.2006

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Auf Eggen“**

### **Anlage zur Begründung**

### **Verzeichnis der vorliegenden Gutachten zum Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei Lange in Lörrach- Stetten**

---

Die Gutachten wurden aufgrund unterschiedlicher Fragestellungen von unterschiedlichen Auftraggebern in Auftrag gegeben. Daher variieren sowohl Untersuchungsbe- reich als auch untersuchte Parameter. Das Landratsamt Lörrach war jedoch in jedem Fall als zuständige Bodenschutzbehörde involviert.

Im Detail ergibt sich folgende Chronologie:

- Auftrag des Landratsamtes Lörrach:  
flächendeckende historische Erhebung von Altlastenstandorten in Stadt und Land- kreis Lörrach, 1992/1993
- Auftrag des Landratsamtes Lörrach:  
Gefahrverdachtserkundung der Altablagerung „Ziegelei Lange“;  
nach § 9 (1) BBodSchG, Weber Ingenieure GmbH, Bericht vom 31.1.2001
- Auftrag der Erbgemeinschaft Lange:  
Geotechnischer Bericht zur Erschließung der Grundstücke Lgb.-Nr. 6331, 6740/1, 6377/1 und 6390 in Lörrach, am Buckweg (ehemalige Ziegelei Lange);  
Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Robert Breder vom 24.4.2001,  
Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung zur Klärung der Bebaubarkeit der Randbereiche des ehemaligen Ziegeleilandorts  
Im Geotechnischen Bericht erfolgte u.a. auch eine Auswertung von Luftbildern der Jahre 1944 bis 1976.
- parallel: eigene Recherchen des Landratsamtes Lörrach  
hinsichtlich des Zeitraums der Auffüllung und der Materialien / Objekte, welche die Basler Chemie im Raum Lörrach und im Kreisgebiet entsorgt hat.
- Auftrag der Erbgemeinschaft Lange:  
Untersuchung Wirkungspfad-Grundwasser gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlasten- verordnung auf den Grundstücken am Buckweg in Lörrach-Stetten,  
Flurstück-Nr. 6740/1 und 6390 (Altablagerung Ziegelei Lange);  
Büro dplan, denzel + dobrinski, Ingenieur- und Umweltplanung vom 6.6.2002
- Juni 2005: Das Landratsamt Lörrach schaltet den **unabhängigen, vereidigten Sach- verständigen** Dr. Thomas Ertel, UW Umweltwirtschaft GmbH, Stuttgart, in die laufen- den Untersuchungen und die Prüfung des in Bearbeitung befindlichen Sanierungs- plans (s.u.) ein.
- Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH  
Dr. Eisele (IUB):  
**Detailuntersuchung** der ehemaligen Ziegelei Lange in Lörrach-Stetten, Landkreis Lörrach, Ausfertigung vom 21.07.2005

- Gutachten der IUB:

Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei Lange in Lörrach-Stetten, Landkreis Lörrach, **Sanierungsplan** (Teil 1, Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze) Ausfertigung vom 22.07.2005

Im Rahmen dieser beiden letztgenannten vertiefenden und aktualisierten Untersuchungen wurden weitere, in den o.g. anderen Gutachten noch nicht berücksichtigte historische Akten und Planunterlagen ausgewertet, u.a. die sog. Gleissberg-Vermessung von 1969. Die Ergebnisse der vorangegangenen Gutachten sind eingeflossen.

Der Sanierungsplan wurde mit Schreiben des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt vom 25.07.2005 für **verbindlich** erklärt. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf Eggen“. Die im o. g. Schreiben des Landratsamtes aufgeführten Nebenbedingungen sind als nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Gutachten der IUB:

**Boden-Luft-Untersuchung** im Rahmen der Ausführungsplanung zur Wohnbebauung „Auf Eggen“ der IUB, Stand 15.02.2006 (Entwurf), betrifft Pegelbohrungen auf den künftigen Baugrundstücken

Es besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme in jedes der o.g. Gutachten beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Lörrach, den 16.02.2006

Stadt Lörrach

Bebauungsplan

„Auf Eggen“

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)** gem. § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 **Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim (SO)** gem. § 11 (2) BauGB  
Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Alten- und Pflegeheimes dienen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- 1.3 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
(öffentliche und private Erschließungsstraßen, Fuß- und Radweg, Parkierungsflächen, landwirtschaftliche Wege sowie Verkehrsgrünflächen)
- 1.4 **Öffentliche Grünfläche** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
als Kinderspielplatz und am Wendepunkt des Buckweges
- 1.5 **Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Innerhalb dieser im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.6 **Flächen für die Landwirtschaft** gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB  
darunter auch eine Teilfläche als Vorbehaltsfläche für eine künftige Erweiterung des Baugebiets
- 1.7 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
sowie die zugehörigen Maßnahmen

## **I.2 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die **Baugrenzen**, die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert bei den Haustypen **WA 1** und **WA 3**, bzw. beim Haustyp **WA 2** zwingend, sowie durch **maximale** berg- und falseitige **Traufhöhen** sowie **maximale Gebäudehöhen**.

Die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Im Planteil sind, Überwiegend entlang der Erschließungsstraßen Bereiche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, soweit sie nicht innerhalb der Baufenster untergebracht werden.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten.

Abweichend von den Regelungen der LBO ist bei Einzelhäusern entlang einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ein Geländestreifen von mindestens 2,5 m Breite von Nebenanlagen, Garagen und Carports freizuhalten.

#### **Beschränkung der Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen beschränkt auf:

- 2 WE pro Einzelhaus
- 2 WE pro Doppelhaus, d.h. 1 WE pro Doppelhaushälfte

#### **Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB**

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoß (OK RFB EG, Rohbaumaß) der Gebäude darf maximal 0,15 m über der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote liegen. Bei den Haustypen mit zwingendem Sockelgeschoß (**WA 2**, II= I + SG) ergibt sich die zwingend einzuhaltende Höhe des Sockelgeschoß-Fußbodens analog aus der Höhe des EG-Fußbodens abzüglich 2,75 m.

Das an die Gebäude anschließende Gelände ist ebenfalls mindestens bis auf die im Planteil festgesetzte EG-Fußbodenhöhe – bzw. beim Haustyp WA 2 die falseitige SG-Fußbodenhöhe – anzufüllen.

Ein Belassen des derzeitigen Geländes sowie Abgrabungen zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sowie bergseitige Abgrabungen zur zusätzlichen Erschließung und Belichtung/Belüftung von Sockelgeschossen sind mit Ausnahme von Lichtschächten mit maximal 3,0 m Länge und 1,0 m Breite nicht zulässig.

**Höhenbeschränkung** gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die **maximale Traufhöhe** beträgt in Abhängigkeit von der topographischen Situation bei Hauptgebäuden entsprechend dem Planeintrag:

beim Haustyp **WA 1:**

bergseits	4,5 m
talseits	4,5 m.

beim Haustyp **WA 2:**

bergseits	4,5 m
talseits	6,5 m.

beim Haustyp **WA 3:**

bergseits	6,5 m
talseits	6,5 m.

Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

Die talseitige Traufhöhe wird gemessen von der neuen talseitigen Geländehöhe bzw. beim Haustyp WA 2 von der festgesetzten Fußbodenhöhe des Sockelgeschosses (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

Bei Pultdächern bezieht sich die formulierte maximale Traufhöhe lediglich auf die tiefere Seite des Daches, die höhere Seite des Daches ist als maximal zulässige Gebäudehöhe anzusehen, die sich aus der vorgegebenen maximalen Tiefe des Baufensters und der für Pultdächer maximal zulässigen Dachneigung ergibt.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern bezieht sich die formulierte maximale Traufhöhe auf beide unteren Traufseiten.

Bei Flachdächern gilt die talseitige Dachkante als talseitige Traufhöhe, der bergseitige Schnittpunkt Dachhaut/Außenhaut gilt als bergseitige Traufhöhe.

**Höhenlage und Traufhöhen von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften die gleichen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (OK RFB EG) sowie die gleichen Traufhöhen aufweisen.

Die **maximale Gebäudehöhe (Gh)** liegt 3,5 m über der jeweils zulässigen maximalen bergseitigen Traufhöhe.

Als Anlage beigefügt sind Schemaschnitte M 1 : 100, aus denen die maximal zulässigen Gebäudehöhen für die Haustypen WA 1, WA 2 und WA 3 innerhalb der definierten „Hüllkurve“ hervorgehen.

**Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Zulässig sind entsprechend Planeintrag nur Einzel-, bzw. nur Doppelhäuser, bzw. Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise (o).

**Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan- teil beispielhaft dargestellten Neubauten.

**Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der Baufenster und der o.g. Bereich für Garagen, Carports und Stellplätze. Außerhalb der Baufenster können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die maximal zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird. Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten.

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Sie sind nicht zulässig auf den Grundstücksteilen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, vgl. Ziffer I.5.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten.

**Flächen für Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für ein rückwärtiges Grundstück im Südosten des Baugebiets ist für die Zufahrt über das Nachbargrundstück eine Fläche für ein gegenseitig wirksames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GR, FR, LR**) zugunsten beider Anlieger festgesetzt.

Für die im Plan festgesetzten **privaten Erschließungsflächen** gelten gegenseitige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Angrenzer.

Sofern Leitungen zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets über Privatgrundstücke geführt werden müssen, sind im Planteil Flächen für Leitungsrechte (LR) zugunsten der betreffenden Versorgungsträger festgesetzt.

**Freizuhaltende Sichtflächen in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In den Einmündungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen und -wege in die jeweils vorrangigen Straßen sind beidseitige Dreiecks-Sichtflächen mit einer Schenkellänge von mindestens 10 m von ständigen Sichthindernissen, insbesondere Einfriedigungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

**B. SONDERGEBIET FÜR EIN ALTEN- UND PFLEGEHEIM (SO) gem. § 11 (2) BauNVO****Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl **GRZ** und die Geschoßflächenzahl **GFZ** als Höchstwert, die **Baugrenzen**, die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert sowie durch **maximale berg- und talseitige Traufhöhen**.

Die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8.

**Höhenlage des geplanten Neubaus** gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante Fußboden Erdgeschöß (OK RFB EG, Rohbaumaß) der Gebäude darf maximal 0,5 m über bzw. maximal 0,5 m unter der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote liegen.

Bergseitige Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung / Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

**Höhenbeschränkung** gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die **maximale Traufhöhe** des Neubaus beträgt 14,0 m, gemessen von der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

**Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Dies entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen von mehr als 50 m.

**Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

**Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO

Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können innerhalb des im Plan festgesetzten Sondergebiets zugelassen werden.

Nebengebäude sind jedoch nicht zulässig innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

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

Innerhalb des Sondergebiets können Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze zugelassen werden, soweit es sich nicht um festgesetzte private Grünflächen handelt.

**I.3 FLÄCHEN MIT UMWELTBELASTUNGEN** gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im Bereich der ehemaligen Ziegeleigrube Lange sind umweltgefährdende Stoffe vorhanden. Art, Umfang und Gefährdungspotential wurden in mehreren Gutachten unter fachlicher Begleitung des Landratsamtes Lörrach eingehend untersucht, die Ergebnisse von einem zusätzlich eingeschalteten, vereidigten Fremdgutachter überprüft.

Im Sanierungsplan, Teil 1 (Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze) sind die Maßnahmen zusammengefaßt, die erforderlich sind, um das Areal einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Der Gültigkeitsbereich des Sanierungsplans ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Er ist etwas weiter gefaßt als die eigentliche Altlastfläche, die ebenfalls im Sanierungsplan dokumentiert ist.

Der vom Landratsamt Lörrach mit Schreiben vom 25.07.2005 für verbindlich erklärte Sanierungsplan der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Teil 1, Ausfertigung vom 22.07.2005, ist gem. § 13 Bodenschutzgesetz umzusetzen.

Auf die maßgeblichen Bestimmungen des o.g. Schreibens in den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen (ll.1, Bodenschutz) wird verwiesen.

Die im Sanierungsplan, Kap. 3 enthaltenen Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu realisieren. Der Sanierungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Für den Gültigkeitsbereich des Sanierungsplans ist darüber hinaus folgendes festgesetzt:

- Erdsonden zur Energiegewinnung sind nicht zulässig.
- Das an die neuen Gebäude anschließende Gelände ist mindestens bis auf die im Planteil definierte EG- bzw. die SG-Fußbodenhöhe aufzufüllen. Abgrabungen des Geländes zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind mit Ausnahme von Lichtschächten mit maximal 3,0 m Länge und 1,0 m Breite **nicht** zulässig. Vgl. auch Ziffer I.2 A, Höhenlage der Gebäude.

#### **I.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Die im Planteil gekennzeichneten Biotope gem. § 24a NatSchG sind, mit Ausnahme des nicht zu haltenden, kleineren im Nordwesten des Plangebietes, in dem im Planteil dargestellten Umfang zu erhalten bzw. in den Randbereichen aufzuwerten und durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu erweitern.
- Die im Plan festgesetzte Ausgleichsfläche am Schindelberg ist als Streuobstwiese mit mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Außerdem sind einzelne Gehölzstreifen entsprechend den Empfehlungen der Grünordnungsplanung anzupflanzen.
- Die im Planteil festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnaher Kinderspielplatz zu gestalten. Die unmittelbar angrenzenden Gehölze können im Rahmen von Pflegemaßnahmen ausgelichtet werden. Bei Abgang sind sie durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen. Spielgeräte und -anlagen im Sinne eines Waldspielplatzes können eingebaut werden.
- Pro Hauptgebäude ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m<sup>3</sup> und einem Überlauf mit Anschluß an die Regenwasser-Kanalisation einzubauen.
- Die im Sanierungsplan der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Teil 1, Ausfertigung vom 22.07.2005, Kap. 3 enthaltenen Maßnahmen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Einvernehmen mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu realisieren.

Das gilt auch für spätere An- und Umbaumaßnahmen und für den Einbau weitere Garagen, Nebenanlagen und sonstiger baulicher Anlagen.

Abweichend von der LBO sind daher auch die in der Anlage zu § 50 (1) LBO genannten verfahrensfreien Vorhaben der Stadt Lörrach und dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zur Genehmigung vorzulegen.

Der Sanierungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. § 3 (4) der Satzung).

## **I.5 GRÜNORDNUNG / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

### **Allgemeines Wohngebiet / Sondergebiet Alten- und Pflegeheim**

- Für die im Plan dargestellten einzelnen markanten Bäume sind Bindungen für die Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- einzelne Bereiche der Privatgrundstücke sind als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Bei jedem neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum auf den Privatgrundstücken zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts frei gewählt werden, dies gilt jedoch nicht für die im Planteil festgesetzten Baumstandorte an der Säckinger Straße.
- Im Sondergebiet sind mindestens die im Planteil festgesetzten Laubbäume zu pflanzen, die Standorte sind variabel.
- Zu pflanzen sind jeweils Bäume entsprechend den Pflanzempfehlungen als Anlage zum Grünordnungsplan (GOP).  
(Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm)
- Auf den im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind Gehölze nach Maßgabe der Pflanzempfehlungen in der Anlage zum GOP zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Flächen für die Landwirtschaft sind sachgerecht und ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

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

### **II.1 Bodenschutz (Bundes-Bodenschutzgesetz)**

Entscheidung des Landratsamtes Lörrach vom 25.07.2005 zum Sanierungsplan

- Die im Sanierungsplan der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Teil 1, Ausfertigung vom 22.07.2005, Kap. 3 enthaltenen Maßnahmen sind gem. § 13 Bodenschutzgesetz im Einvernehmen mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu realisieren.  
Das gilt auch für spätere An- und Umbaumaßnahmen und für den Einbau weiterer Garagen, Nebenanlagen und sonstiger baulicher Anlagen.  
Abweichend von der LBO sind daher auch die in der Anlage zu § 50 (1) LBO genannten verfahrensfreien Vorhaben der Stadt Lörrach und dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zur Genehmigung vorzulegen.  
Der Sanierungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- Für Grundstücke, die bebaut werden, müssen bis in eine Tiefe von 60 cm die Vorsorgewerte für Böden gem. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, siehe Anlage Ziffer 1) eingehalten werden. Für die Einrichtung von Nutzgärten sind die Werte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze gem. BBodSchV (siehe Anlage, Ziff.2) einzuhalten.
- Grabarbeiten im kontaminierten Bereich sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu begleiten. Das Fachpersonal (mit Weisungsbefugnis) ist dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt und der Stadtverwaltung zu benennen. Dies gilt auch für Grabarbeiten nach Fertigstellung der Bebauung bei Tiefen größer 60 cm.
- Ausgehobenes Material muß zum Zwecke der Untersuchung chargenweise zwischengelagert werden. Die Zwischenlagerung muß auf ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes erfolgen, so daß Kontaminationen des Oberbodens und der Umgebung unterbleiben. Material der Kategorie Z 2 (Einstufung nach LAGA – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) darf nicht unabgedeckt zwischengelagert werden.
- Je 500 m<sup>3</sup> Aushub bzw. je 300 m<sup>3</sup> bei belastetem Material werden zur Einstufung der Entsorgungs- oder Verwertungsmöglichkeiten analysiert (nach LAGA und Eluat).  
Material, das Werte größer als LAGA-Kategorie Z 1.2 enthält und/oder das optisch und geruchlich auffällig ist, darf nicht wieder eingebaut werden, sondern muß in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt einer gesonderten Entsorgung mit entsprechenden Nachweisen zugeführt werden. Eine Verwertung von LAGA Z 2 Material ist mit Zustimmung des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt, unter Straßen im Baugebiet möglich. Weitere Anordnungen bleiben vorbehalten.
- Bei den Aushubarbeiten sind die Arbeitsschutzbestimmungen zu überwachen. Im Gefahrenfall ist das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt sofort zu unterrichten.  
Staubemissionen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Vorgaben der jeweiligen Berufsgenossenschaften bleiben hiervon unberührt.
- Drainagewässer im Bereich der Baugruben und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sind zu fassen und nach Vorgabe des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt und der Stadtverwaltung im Grundsatz über die Niederschlagswasserkanalisation abzuführen.  
In Einzelfällen bleibt es vorbehalten, eine Ableitung über die Schmutzwasserkanalisation zu fordern.
- Spätestens bis zum Beginn der Bauarbeiten für die geplanten Anwesen ist für die noch durchzuführende Erkundung des Grundwassers und eventuelle Sanierungsmaßnahmen eine Bürgschaft oder eine vergleichbare Sicherheit in ausreichender Höhe beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt vorzulegen.
- Das Hangschichtwasser, das beim Schindelbergweg austritt, muß gefaßt und der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
- Die zur Erkundung des Grundwassers vorgesehenen Maßnahmen (siehe Ziffer 2.8 des Sanierungsplanes) sind bis spätestens 30.09.2006 durchzuführen. Der Bericht hierüber mit Sickerwasserprognose ist bis zu diesem Termin dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt vorzulegen. Hierzu bleiben weitere Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen vorbehalten.

- Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen.

#### II.2 **Baugrund** (§ 13 der Landesbauordnung Baden-Württemberg)

Unabhängig von der Altlastensituation wird wegen des aufgefüllten Untergrundes ein erhöhter Aufwand erforderlich, um eine ausreichende Gründung und Statik für die neuen Gebäude und die Erschließungsanlagen im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets sicherzustellen.

Gemäß § 13 LBO sind entsprechende statische Nachweise zu erbringen, auf die Ausführungen in den vorliegenden Gutachten und im für verbindlich erklärten Sanierungsplan wird verwiesen.

#### II.3 **Wasserschutz** (Wassergesetz Baden-Württemberg)

Dachflächen und Dachentwässerungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Überläufe von Regenwasserzisternen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

#### II.4 **Denkmalschutz:**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761 / 207 12-0, Fax 0761 / 207 12-11, 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.

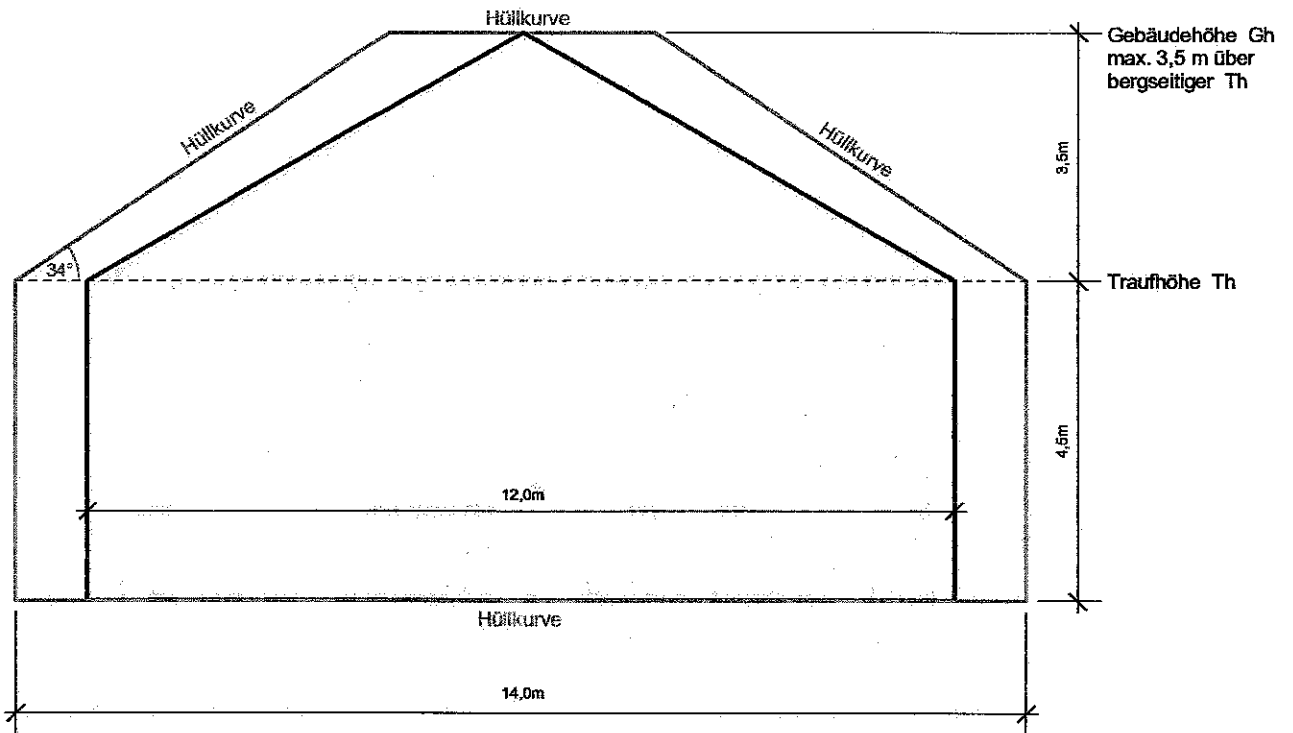
#### II.5 **Duldungspflicht** (Straßengesetz Baden-Württemberg)

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden, insbesondere auf dem gem. Ziffer **A2** der Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltenen Mindest-Abstandstreifen von 0,5 m Breite zwischen Gehweg- bzw. Fahrbahnkante und den Einfriedigungen der Grundstücke.

Lörrach, den 26.08.2005  
ergänzt zum 16.01.2006

Anlage:

Schemaschnitte M 1 : 100 mit Darstellung der maximalen Gebäudehöhen/Hüllkurve für die Haustypen WA 1, WA 2 und WA 3

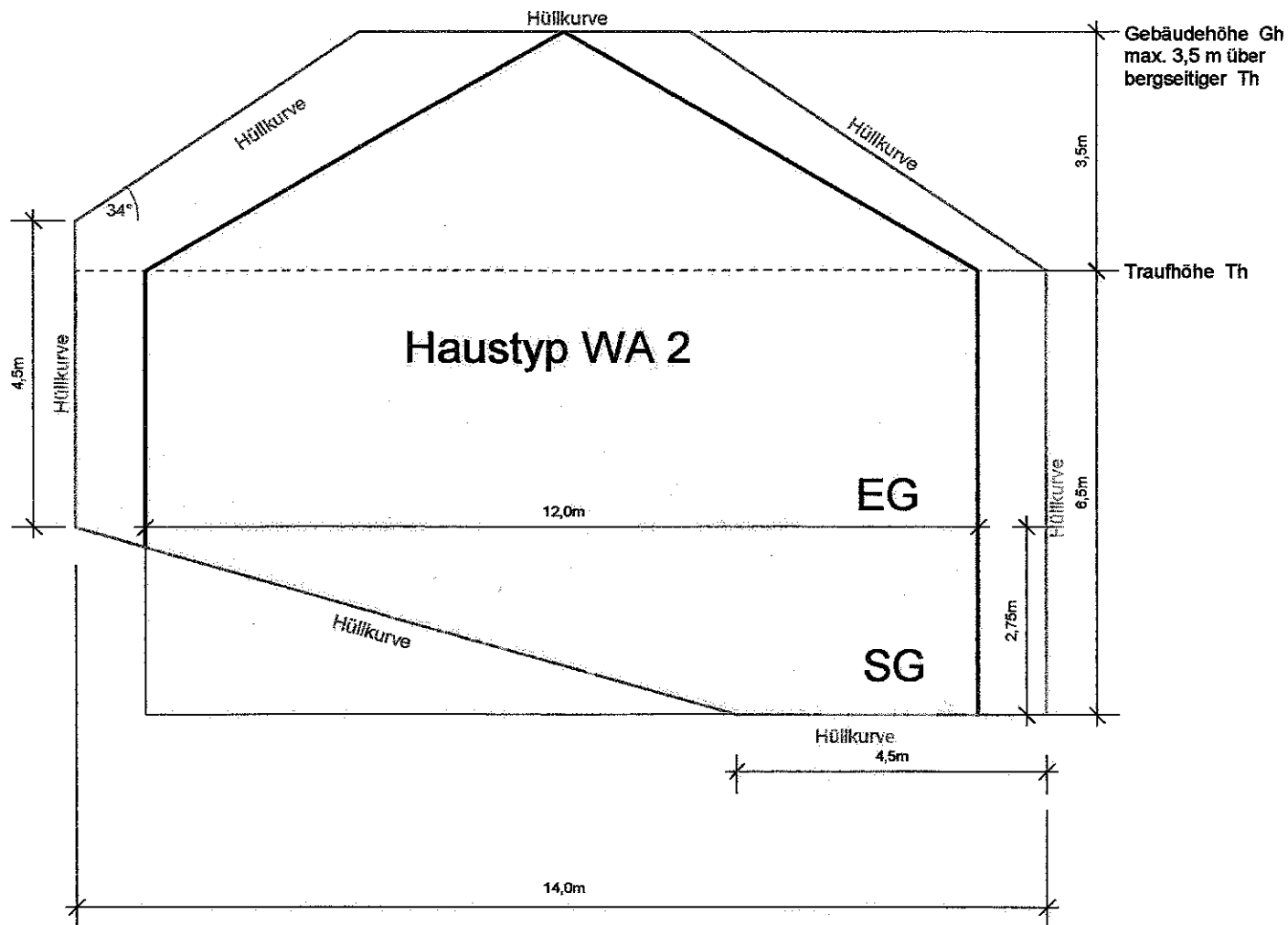


Die Hüllkurve ergibt sich aus:  
einer Basis von 14,0 m  
zwei vertikalen Begrenzungslinien entsprechend der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe, im gewählten Beispiel 4,5 m,  
zwei auf den Traufpunkten im Winkel von 34° ansetzenden Dachbegrenzungslinien und  
einer Kappungslinie 3,5 m über der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe.

Stadt Lörrach  
Bebauungsplan "Auf Eggen"

Schemaschnitt M 1 : 100  
Gebäude (Haustyp WA 1)  
innerhalb der Hüllkurve

Lörracher Stadtbau-GmbH



Die Hüllkurve ergibt sich aus:

einer Basis von 14,0 m

zwei vertikalen Begrenzungslinien entsprechend der maximal zulässigen

berg- und talseitigen Traufhöhe, hier Haustyp WA 2 mit jeweils 4,5 mbzw. 6,5 m,

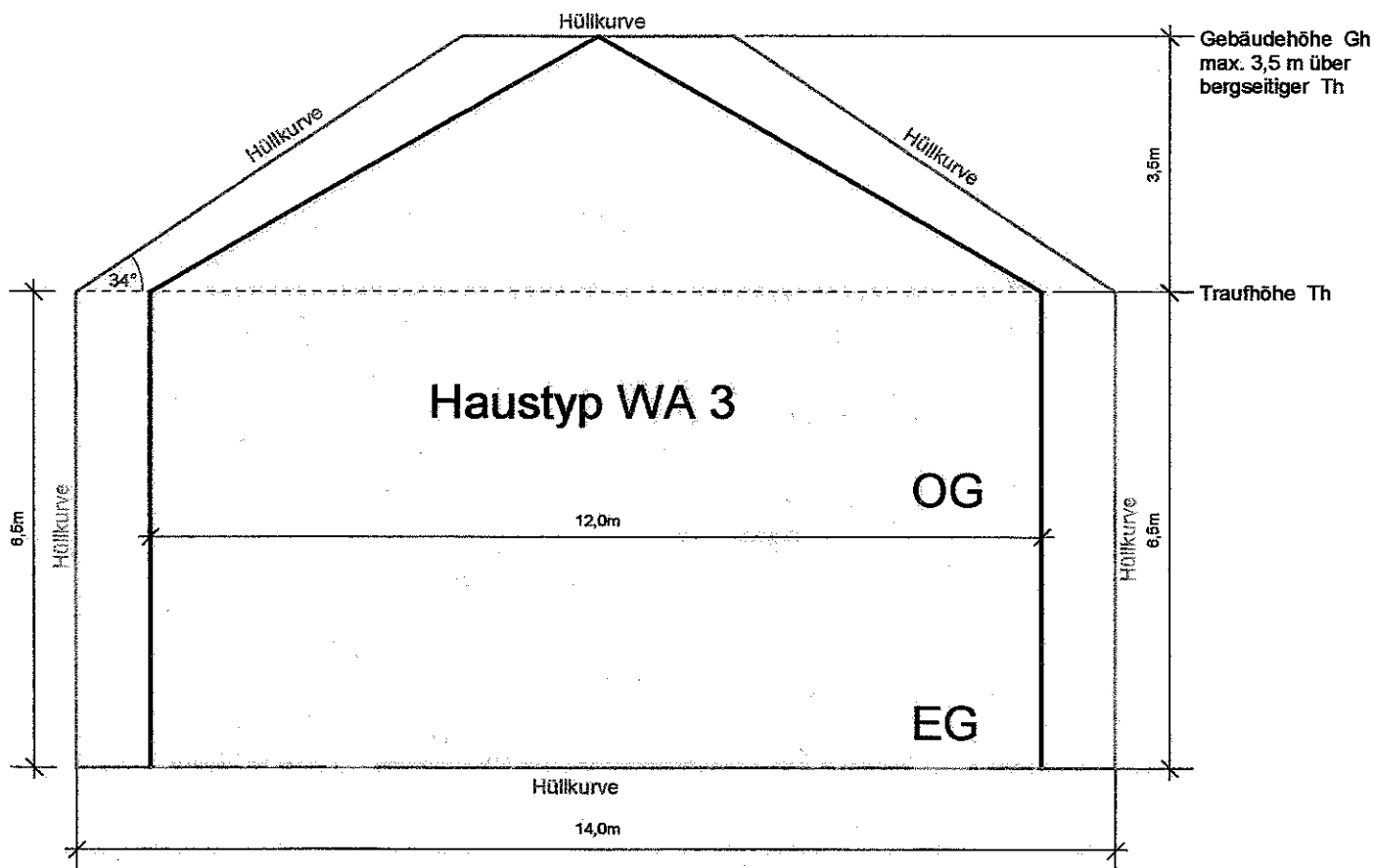
zwei auf den Traufpunkten im Winkel von 34° ansetzenden Dachbegrenzungs-Linien und

einer Kappungs-Linie 3,5 m über der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe.

Stadt Lörrach  
Bebauungsplan "Auf Eggen"

Schemaschnitt M 1 : 100  
Gebäude (Haustyp WA 2)  
innerhalb der Hüllkurve

Lörracher Stadtbau-GmbH



Die Hüllkurve ergibt sich aus:

einer Basis von 14,0 m

zwei vertikalen Begrenzungslinien entsprechend der maximal zulässigen berg- und talseitigen Traufhöhe, hier Haustyp WA 3 mit jeweils 6,5m,

zwei auf den Traufpunkten im Winkel von 34° ansetzenden Dachbegrenzungs-Linien und einer Kappungs-Linie 3,5 m über der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe.

Stadt Lörrach  
Bebauungsplan "Auf Eggen"

Schemaschnitt M 1 : 100  
Gebäude (Haustyp WA 3)  
innerhalb der Hüllkurve

Lörracher Stadtbau-GmbH

## Stadt Lörrach

## Örtliche Bauvorschriften

## „Auf Eggen“

## Textliche Vorschriften

---

**A. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)****A.1. Gestaltung der Gebäude****Dachform, Dachneigung**

Festgesetzt sind alternativ:

Satteldächer mit einer Neigung von	24 – 34°,
Pultdächer mit einer Neigung von	6 – 12° oder
Flachdächer mit einer Neigung von	0 – 6°.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

Die Gebäudeausrichtung bzw. die Firstrichtung der Sattel- und Pultdächer ist im Planteil definiert.

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur zulässig bei Satteldächern bis zu einer Breite von 0,5 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 Giebelseiten mindestens 2,0 m betragen.

Der oberste Anschlußpunkt der Dachaufbauten an das Hauptdach muß mindestens 2 Ziegelreihen 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 2,75 m,

wobei die senkrechten Wangen der Giebelgaupen auf maximal 1,6 m Höhe beschränkt sind.

**Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nur bei Satteldächern zulässig. Für die maximal zulässige Breite gelten die Regelungen zu Dachaufbauten sinngemäß. Dacheinschnitte und Dachgaupen dürfen nicht miteinander auf der gleichen Dachfläche angeordnet werden.

**Dachdeckung, Fassadengestaltung**

Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Satteldächer sind in roten oder rotbraunen Materialien auszuführen.

Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien oder Anstriche sind nicht zulässig. Für Fassaden empfohlen werden erdfarbene oder Pastelltöne.

#### **A.2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nur in Form von Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Sie müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von Fahrbahnkanten bzw. Außenkanten von Fuß- und Radweg einhalten.

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 Nachbarrechtsgesetzes überschritten werden.

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

#### **A.3. Standplätze für Abfallbehälter**

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

#### **A.4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten, Stützmauern**

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind zu versiegeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf die Pflanzempfehlungen in der Anlage zum Grünordnungsplan (GOP) wird verwiesen.

Das Gelände zwischen den geplanten Baukörpern und den oberhalb liegenden Erschließungsstraßen muß im Regelfall aufgefüllt werden. In Teilen der Hanglage wird auch eine Geländeauffüllung an der unteren, zweigeschossigen Gebäude-seite erforderlich, damit die maximal zulässige talseitige Traufhöhe nicht überschritten wird.

Aufschüttungen sind nur bis einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

Stützmauern sind abweichend von der Regelung der LBO nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig (Ansichtshöhe). Gleiches gilt für Gabionen und Konstruktionen aus Felsmaterial oder Winkelsteinen.

Sofern größere Höhenunterschiede bewältigt werden sollen oder müssen, können bis zu drei Mauern oder Stützkonstruktionen in gestaffelter Form angebracht werden. Sie müssen dann einen jeweiligen horizontalen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen.

Bei Doppelhäusern sind Stützmauern und -konstruktionen sowie Geländever-sprünge nicht zulässig zwischen den jeweiligen Doppelhaus-Hälften. Zwischen den Doppelhäusern sind statt dessen Abstützhöhen bis zu 1,6 m zulässig.

Bei der Oberflächengestaltung der Grundstücke sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Böschungflächen und Stützmauern zu auf gleicher Höhe liegenden, seitlichen Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

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).

**A.5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- am Ort der Leistung
- bis zu einer Größe von maximal 0,6 m<sup>2</sup>
- an den straßenseitigen Fassaden

**A.6. Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

**B. SONDERGEBIET FÜR EIN ALTEN- UND PFLEGEHEIM (SO)**  
gem. § 11 (2) BauNVO

**B.1. Gestaltung der Gebäude**

**Dachform, Dachneigung**

Festgesetzt sind Flachdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 0 – 6°.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

**Fassadengestaltung**

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

**B.2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind in Form von Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die zulässige Höhe kann mit Laubhecken bei Beachtung des Nachbarrechts überschritten werden.

Hecken aus Koniferen sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

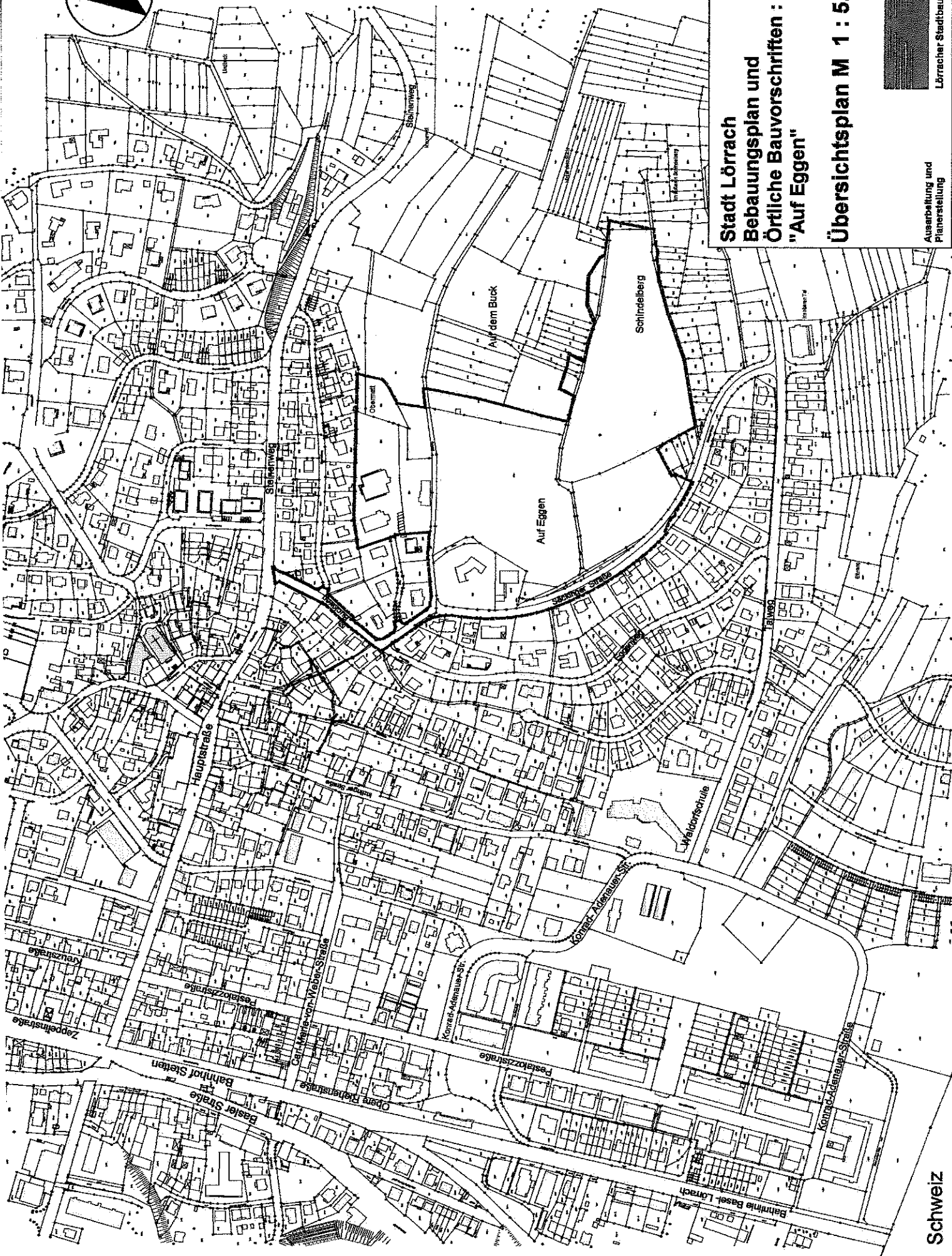
**B.3. Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

**B.4. Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Lörrach, den 26.08.2005



**Stadt Lörach**  
**Bebauungsplan und**  
**Örtliche Bauvorschriften :**  
**"Auf Eggen"**  
**Übersichtsplan M 1 : 5.000**



Ausarbeitung und  
Planerstellung

Schweiz