

Stadt Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Auf Eggen II“

Stand: 19.07.2007

Satzungsbeschluß des Gemeinderats



STADTBAU LÖRRACH

Satzung
der Stadt Lörrach
für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

"Auf Eggen II"

Plan Nr. 014/16

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 II

am 19.07.2007 als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
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 M 1:100
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, mit Anlage: Übersicht über die vorliegenden Untersuchungen und Gutachten
6. der **Umweltbericht** des Büros faktorgrün, Denzlingen, vom 09.02.2007/Ergänzung vom 25.05.2007 als eigenständiger Teil der Begründung
7. ein Übersichtsplan M 1 : 5.000
8. der **Grünordnungsplan** des Büros faktorgrün, Denzlingen, als integrierter Bestandteil des Umweltberichts (vgl. Ziffer 6) mit Erläuterung, naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Anlage Pflanzempfehlungen vom 09.02.2007/ Ergänzung vom 25.05.2007

§ 4

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden Satzung „Auf Eggen II“ (Plan Nr. 014/16) überlagert Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne

„Buckweg – Eggenweg“, in Kraft getreten am 05. September 1981 (Plan Nr. 014/11) sowie „Auf Eggen“, in Kraft getreten am 21. April 2006 (Plan Nr. 014/15).

Mit Inkrafttreten der hier vorliegenden Satzung „Auf Eggen II“ werden die überlagerten Teile der Bebauungspläne „Buckweg – Eggenweg“ sowie „Auf Eggen“ 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

„Auf Eggen II“

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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 **Sondergebiet – Gartenhausgebiet (SO)** gem. § 11 (2) BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Gerätschaften dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Feuerstätten und Toilettenanlagen sind unzulässig.
- 1.3 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
(öffentliche Erschließungsstraßen, Fußwege, landwirtschaftliche Wege sowie Verkehrsgrünflächen)
- 1.4 **Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Innerhalb dieser im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.5 **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 als Höchstmaß, die **Baugrenzen**, die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstwert sowie durch **maximale** berg- und talseitige **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, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.

Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoß (OK RFB EG, Rohbaumaß) bzw. Sockelgeschoß (OK RFB SG, Rohbaumaß) der Gebäude darf maximal 0,15 m über der zugeordneten Höhenkote in m ü. NN. liegen.

Das an die Gebäude anschließende Gelände ist mindestens bis auf die im Planteil festgesetzten EG- bzw. SG-Fußbodenhöhen anzufüllen.

Bergseitige Abgrabungen des Geländes zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Sockelgeschossen sowie talseitige Abgrabungen über das sich aus der maximal zulässigen talseitigen Traufhöhe ergebende Maß hinaus zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

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

Die neuen Gebäude dürfen bergseits nur eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten, zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Sattel- oder Pultdach.

Dementsprechend beträgt die **maximale Traufhöhe** bergseits 4,50 m und talseits 6,50 m.

Die **bergseitige** Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut; bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Sockelgeschosses definiert wurde.

Die **talseitige** Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Fußbodenhöhe des Sockelgeschosses (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut; bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses definiert wurde.

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.

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

Als Anlage beigefügt ist ein Schemaschnitt M 1 : 100, aus dem die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der definierten „Hüllkurve“ hervorgeht.

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

Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf 2 WE pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaus-Hälfte.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig sind bereichsweise nur Einzelhäuser 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 M 1 : 1000 beispielhaft dargestellten Neubauten.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im weiteren Verfahren noch durch Baugrenzen bestimmt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sollen Bereiche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt werden, soweit sie nicht innerhalb der Baufenster unter- gebracht werden.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom minde- stens 1,0 m einzuhalten.

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

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 zugelas- sen werden, sofern die maximal zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird. Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom minde- stens 1,0 m einzuhalten.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der über- baubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür noch vorzusehenden Flä- chen entlang der zugeordneten Erschließungsstraßen zulässig.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu Erschließungsflächen ein Abstand vom minde- stens 1,0 m einzuhalten.

Flächen für Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sofern Leitungen zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets über Privatgrundstücke geführt werden müssen, sind im Planteil Flächen für Leitungsrechte (LR) zugun- sten 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, insbe- sondere Einfriedigungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhal- ten.

B. SONDERGEBIET GARTENHAUSGEBIET gemäß § 11 (2) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind ausschließlich Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstücks notwendiger Gerätschaften dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Feuerstätten und Toilettenanlagen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Pro Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.

Auf Grundstücken, die 500 m² und größer sind, darf die Grundfläche der Gebäude einschließlich überdecktem Freisitz max. 20 m² betragen.

Auf Grundstücken, die kleiner sind als 500 m² darf die Grundfläche der Gebäude einschließlich überdecktem Freisitz max. 10 m² betragen.

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Bei der Erstellung von Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Wegen und vorhandenen Wassergräben einzuhalten. Die vorhandenen Wassergräben sind in ihrer Struktur zu erhalten. Sie dürfen weder verdolt noch überbaut werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Einfriedigungen

Mit Einfriedigungen ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Künstliche Einfriedigungen, nur in transparenter Form ohne Fundamente und Sockel mit Holzpfosten dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Im Rahmen der Begrünung des privaten Abstandstreifens wird empfohlen, die Einfriedigung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Anlage) abzapflanzen.

Terrassen

Terrassen sind nur in baulichem Zusammenhang mit Gartenhäusern bis zu einer Größe von 10,0 m² zulässig.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Garagen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Abstandsbereiches (2,50 m) zwischen Weg und Einfriedigung sind pro Grundstück maximal zwei Stellplätze zulässig. Die Befestigung der Stellplätze ist nur in wassergebundener Ausführung zulässig. Mindestens die Hälfte der Straßenlänge eines Grundstücks ist landschaftsgerecht zu gestalten.

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 Ziffern 1–9 (Nebenbestimmungen) des o.g. Schreibens in den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen wird verwiesen.

Die im Sanierungsplan, Kapitel 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.
Ein Belassen der derzeitigen Geländehöhe bzw. Abgrabungen des Geländes zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Untergeschossen oder (bergseitig) von Sockelgeschossen 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, PFLANZGEBOTE / PFLANZBINDUNG

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

A. Allgemeines Wohngebiet

- Pro Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m³ und einem Überlauf mit Anschluß an die Regenwasserkanalisation einzubauen.
- Innerhalb des im Plan dargestellten Gültigkeitsbereiches des Sanierungsplans sind die im Sanierungsplan der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele mbH, Teil 1, Ausfertigung vom 22.07.2005, Kapitel 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).
- 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.

- Zu pflanzen sind jeweils Bäume entsprechend den Pflanzempfehlungen als Anlage zum Grünordnungsplan (GOP).
(Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm)
- Auf den Baugrundstücken sind Gehölze nach Maßgabe der Pflanzempfehlungen in der Anlage zum Umweltbericht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Gehölzfläche beträgt mindestens 10% der gesamten Grundstücksfläche.
- Entlang des Talweges ist ein ca. 11 m breiter Grünstreifen gemäß Planeintrag als Gewässer begleitende Grünfläche zu erhalten.
- Die nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.
- Als **Ersatzmaßnahme** für das entfallende Gehölz oberhalb der Säckinger Straße ist entsprechend der Darstellung im Planteil auf der bereits im Bebauungsplan-Verfahren „Auf Eggen“ festgesetzten Ausgleichsfläche ein artenreiches Gehölz entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht anzupflanzen.
- Als weitere Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf Grundstück Flurstück-Nr. 6846 ein naturnahes Feldgehölz gemäß den Pflanzempfehlungen des Umweltberichtes anzulegen.

B. Sondergebiet Gartenhausgebiet

- Die vorhandenen Streuobstbestände sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Es werden alle hoch- und halbstämmigen Obstgehölze zur Wiederbepflanzung empfohlen.
- Für jedes Gebäude / Gartenhütte ist mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Ersatz für abgängige bestehende Gehölze sind neue Obstgehölze oder einheimische standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen und zu unterhalten. Schnitthecken, mit Ausnahme von Hainbuchen, sowie Nadelgehölze aller Art (Thuja, Tanne, Fichte o.ä.) sind nicht zugelassen.
- Der 2,5 m breite private Grünstreifen zwischen Weggrenze und Einfriedigung (keine Schnitthecken) ist mit einheimischen standortgerechten Gehölzen mittlerer Größe landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder naturnah zu begrünen (z.B. blumenreiche Wiesenmischung). In diesem Vorbereich sind vorzugsweise zur Gliederung der Stellplätze die vorgenannten Laubbäume vorzusehen.
Innerhalb dieser Grünstreifen sind Garagen und bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze können zugelassen werden.
- Entlang des östlichen und südlichen Sondergebietsrandes sind gemäß Planeintrag naturnahe freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen.
- Auf Grundstück Flurstück-Nr. 6262 ist die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.

- Zwischen dem Oberen Talweg dem und Schindelbergweg ist das vorhandene Feldgehölz gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang einzelner Bäume ergänzend zu bepflanzen. Die Gartenhäuser sind außerhalb des Traufbereichs zu errichten.
- Die Pflanzempfehlungen sind der Broschüre „Ihr Garten – ein Platz für die Natur“ zu entnehmen. Die Broschüre ist bei der Stadtverwaltung Lörrach oder beim Landratsamt kostenlos erhältlich.

I.5 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1a) BauGB

Zuordnung für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet

Den Bereichen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche und Maßnahmen folgende Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes:

- Feldgehölz nördlich des Schindelbergweges innerhalb des Sanierungsgebiets im Bebauungsplangebiet „Auf Eggen“
- Feldgehölz auf Grundstück Flurstück-Nr. 6846 im Gewann Schindelberg
- verschiedene Maßnahmen innerhalb des Projektes Wiesionen gemäß den Erläuterungen im Umweltbericht; eine detaillierte Zuordnung erfolgt mit der Ausführungsplanung für die Wiesionen. Diese Zuordnung ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt, die zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Lörrach unmittelbar nach Satzungsbeschluß und vor Rechtskraft des hier vorliegenden Plans abgeschlossen wird.

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

II.1 Bodenschutz (Bundes-Bodenschutzgesetz)

A. Flächen innerhalb des im Plan nachrichtlich dargestellten Gültigkeitsbereichs des Sanierungsplans

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, Kapitel 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, Ziffer 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 m³ Aushub bzw. je 300 m³ 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 Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt und der Stadtverwaltung im Grundsatz über die Niederschlagswasserkanalisation abzuführen.
In Einzelfällen bleibt es vorbehalten, eine Ableitung über die Schmutzwasserkanalisation zu fordern.
- Das Hangschiebewasser, das beim Schindelbergweg austritt, muß gefaßt und der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.
- Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen.

B. Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Sanierungsplans

- Im Zusammenhang mit zulässigen Eingriffen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähiger Unterboden durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens zu trennen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Auffüllungen sind, soweit möglich, mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

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

Unabhängig von der Altlastensituation wird in der Hanglage innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsplans 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.

Die Überläufe der Zisternen auf den beiden unmittelbar an den Talweggraben angrenzenden Doppelhaus-Grundstücken sind dem Talwegbach zuzuführen.

Alle anderen Überläufe von Regenwasserzisternen sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

II.4 **Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3500, Fax 0761/208-3544, 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 **A.2.** der Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltenen Mindest-Abstandstreifen von 0,5 m Breite zwischen Gehweg- bzw. Fahrbahnhinterkante und den Einfriedigungen der Grundstücke.

Lörrach, den 15.02.2007
ergänzt zum 19.07.2007

Anlage

Schemaschnitt M 1 : 100

Stadt Lörrach

Örtliche Bauvorschriften

„Auf Eggen II“

Textliche Vorschriften

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

Festgesetzt sind alternativ:

Satteldächer mit einer Neigung von	24 – 34°,
Pulldächer 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 Pulldächer 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 Pulldächer 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 Fahrbahn- bzw. Gehwegkanten 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.

Innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Gültigkeitsbereichs des Sanierungsplans muß das Gelände zwischen den geplanten Baukörpern und den oberhalb liegenden Erschließungsstraßen im Regelfall aufgefüllt werden. In diesen Teilen der Hanglage wird auch eine Geländeauffüllung an der unteren, zweigeschossigen Gebäudeseite 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 der Oberflächengestaltung der Grundstücke sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Böschungflächen und Stützmauern zu 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 m²
- an den straßenseitigen Fassaden

A.6. Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

B. SONDERGEBIET GARTENHAUSGEBIET (SO) gem. § 11 (2) BauNVO**B.1. Gestaltung der Baukörper**

Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude in Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach.

Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sowie insgesamt großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) der Gartenhäuser, gemessen im vorhandenen Geländemittel an der talseitigen Gebäudekante, darf maximal 3,0 m, die Firsthöhe maximal 3,5 m betragen.

B.2. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

B.3. Freiflächen

Zur Befestigung von nicht begrünter Flächen (Terrassen und Wege) sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

B.4. Einfriedigungen

Bauliche Einfriedigungen sind nur in transparenter Form zulässig, jedoch nicht als plastifizierter Maschendrahtzaun.

B.5. Sichtschutzeinrichtungen

Zum Schutz gegen Einblicke in terrassierte Gartenbereiche sind nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig, sie haben jedoch mindestens einen Abstand von 2,0 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

B.6. Geländeänderungen

Geländeänderungen dürfen gegenüber dem vorhandenen Gelände allgemein bis 0,5 m, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen bis maximal 0,8 m betragen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**1. Flächen der Streuobstkartierung**

Die kartierten Streuobstgehölze innerhalb des Sondergebiets sind im zeichnerischen Teil als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Auf Eggen II“

Anlage zur Begründung

Verzeichnis der vorliegenden Untersuchungen und 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 Ziegeleistanorts
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, betrifft Pegelbohrungen auf den künftigen Baugrundstücken
- Gutachten der IUB:
Detailuntersuchung Wirkungspfad Boden-Grundwasser der ehemaligen Ziegelei Lange in Lörrach-Stetten, Landkreis Lörrach; Gutachten Nr. IUB 04-KL-02229 vom 19.7.2006.

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

Lörrach, Stand 15.02.2007

Stadt Lörrach
Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„Auf Eggen II“

Begründung

1. AUSGANGSSITUATION

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen II“ wird im Anschluß an das Planungsverfahren für das Gebiet „Auf Eggen“ die planungsrechtliche Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Hangbereiches oberhalb des historischen Ortskerns von Stetten geschaffen.

Beim Gebiet „Auf Eggen II“ handelt es sich um das Gebiet nordöstlich der Säckinger Straße zwischen dem Baugebiet „Auf Eggen“ und dem Talweg.

Auch der obere Teil des Gebietes „Auf Eggen II“ liegt auf früherem Betriebsgelände der Ziegelei Lange, die bis in die 70er Jahre des letzten Jahrhunderts betrieben wurde.

Für eine maßgebliche Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Eggen“, in Kraft getreten am 21. April 2006 (Plan Nr. 014/15). Ein Überlagerungsbereich wurde in diesem Plan im Hinblick auf eine temporäre Zwischennutzung als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. In der Begründung und im Planteil des Bebauungsplans „Auf Eggen“ war bereits darauf hingewiesen worden, daß es sich hierbei um eine Vorbehaltsfläche für eine künftige Erweiterung handelt.

Außerdem wird im Bereich der Säckinger Straße eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buckweg – Eggenweg“ überlagert, in Kraft getreten am 05. September 1981 (Plan Nr. 014/11)

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans „Auf Eggen II“ werden die überlagerten Teile der Bebauungspläne „Buckweg – Eggenweg“ sowie „Auf Eggen“ außer Kraft gesetzt.

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 Siedlungsentwicklung 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. 1,4 ha Netto-Baufläche und 20 Wohngebäuden ist daher aus Sicht der Raumordnung unstrit-tig.

Das Regierungspräsidium Freiburg als Raumordnungsbehörde hat daher auch bereits der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans 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 Entwicklungsspielräume sind daher vergleichbar groß, sie werden gemäß Regionalplan u.a. auch aus der Innenentwicklung, wie z.B. die Wiedernutzung von Brachen, bestimmt.

Der Regionalverband hatte mit Schreiben vom 11.01.2006 ausdrücklich bestätigt, daß es sich bei der Überplanung der ehemaligen Ziegelei Lange um die Wieder-nutzung einer Brache i.S. des Regionalplanes (Plansatz 2.01.) handelt und mitge-teilt, daß die Planung den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entspricht.

Zu der hier überwiegend vorgesehenen **Einzelhaus-Wohnform** – und damit des qualitativen Bedarfs – hatte der Regionalverband Hochrhein-Bodensee bereits in der Stellungnahme vom 12.07.2005 zum Bebauungsplan-Verfahren „Auf Eggen“ mitgeteilt, daß bei Betrachtung der gesamten Region festzustellen sei, daß in den letzten Jahren in den Bebauungsplänen verstärkt Einzel-, Doppel- und Reihen-häuser geplant worden seien, auch im direkten Umfeld von Lörrach. Ein Trend zum Geschoßwohnungsbau sei in der Region nicht zu erkennen.

Im Hinblick auf die südlich angrenzende Grünzäsur des Regionalplanes Hoch-rhein-Bodensee solle sich eine Bebauung entsprechend einfügen. Daher begrü-ße der Regionalverband die vorgesehene lockere, offene Bebauung in dieser Ortsrandlage.

Aus diesen Gründen wird auch im Gebiet „Auf Eggen II“ eine stärker verdichtete Bebauung, etwa als Geschoßwohnungsbau, nicht in Erwägung gezogen. Auch als Gewerbestandort scheidet dieses z.T. exponierte Gebiet in Randlage aus, das nur durch bestehende Wohngebiete 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 Bautätigkeit im Baugebiet „Auf Eggen“, die fast abgeschlossene Bebauung des hochpreisigen Baugebiets „Schützenwald“ sowie die Realisierung von Baugebieten in den Umlandgemein-den (ca. 180 Bauplätze).

Ziel des Bebauungsplanes „Auf Eggen II“ ist es, die Nachfrage nach freistehen- den Einzel- und Doppelhäusern **innerhalb der Stadt Lörrach** ortsnah erfüllen zu können und damit der Abwanderung insbesondere von Familien in Umlandge-meinden 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 II“ gab es bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses konkretes Interesse von Grundstückseigentümern aus Stetten an einer Umwandlung des bisherigen Gartenlandes in Baugrundstücke für den Eigenbedarf.

3. PLANUNGSZIELE

3.1 Sanierung einer Altlastenfläche

Mit der Realisierung des Baugebiets kann auf Basis eines bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Auf Eggen“ abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH, der noch verbliebene Teil einer bekannten und detailliert dokumentierten Altlastenfläche dauerhaft, ohne finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand saniert werden.

3.2 Schaffung neuer Bauplätze / Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan-Verfahren werden die künftigen Baugrundstücke gegen den Außenbereich abgegrenzt. Definiert werden Art und Maß der Nutzung sowie die Bauweise und die Erschließung.

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Eggen“ wird eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhäusern und bereichsweise Einzel- und Doppelhäusern vorgeschlagen.

Wegen der vorhandenen Geländeneigung sind Gebäude vorgesehen, die bergseits eingeschossig und talwärts zweigeschossig in Erscheinung treten. Zusätzlich kann ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Satteldach ausgebildet werden, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

Die Erschließung ist unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. des angrenzenden Plangebiets so konzipiert, daß die bereits im Plangebiet „Auf Eggen“ festgesetzte Wohnstraße am Hang verlängert und weiter östlich mit der Säckinger Straße verknüpft wird.

Die beiden landwirtschaftlichen Wege im Osten des Plangebiets (Schindelbergweg und Oberer Talweg) bleiben in verkehrlich ausreichender Dimensionierung an das Haupteerschließungssystem angebunden, die unmittelbar an die Säckinger Straße angrenzenden Abschnitte werden im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion für einzelne Wohnbaugrundstücke aufgeweitet.

3.3 Sondergebiet / Gartenhausgebiet

Ziel ist es, mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Kleinbauten und dem steigenden Bedarf an Gartenhausgrundstücken 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.

3.4 Ausgleichsflächen

Für alle neu in Anspruch genommenen Bauflächen ist nach § 1a BauGB ein Ausgleich festzusetzen. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Plangebiets empfiehlt es sich, Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst zu erbringen und ggf. zusätzliche Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu konkrete Festsetzungen auf Basis des Umweltberichtes.

3.5 Abgrenzung zum zukünftigen Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 1.4.2004 im Grundsatz dem o.g. Landschaftsschutzgebiet zugestimmt. Gemeinsam mit dem Landratsamt Lörrach, Untere Naturschutzbehörde, wurde die Abgrenzung zwischen künftigen Bauflächen und der neuen Schutzgebietsfläche abgestimmt.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen wurde im Zusammenhang mit der Planung „Auf Eggen“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Die Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 06.04.2006 rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Eggen II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereichsweise als Wohnbaufläche, bereichsweise als Sondergebietsfläche (Gartenhausgebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht daher dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

5. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Satzungsgebiet erstreckt sich nordöstlich der Säckinger Straße, es hat insgesamt eine Größe von ca. 3,57 ha und gliedert sich in:

- | | |
|---|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 1,43 ha |
| - Sondergebiet / Gartenhausgebiet | ca. 1,71 ha |
| - öffentliche Erschließungsflächen
(Erschließungsstraßen, Gehwege, landwirtschaftliche Wegflächen incl. unmittelbar zugeordneter Verkehrsgrünflächen, davon überwiegend Bestand) | ca. 0,42 ha |

Die vorgesehene Wohnbebauung erstreckt sich über die untere und mittlere Hangzone oberhalb der Säckinger Straße. Das Gartenhausgebiet umfaßt den flacheren östlichen Teil des Plangebiets zwischen Schindelbergweg und Talweg.

Voraussetzung für die Realisierung des Wohngebiets im oberen Teil der Fläche, innerhalb des dargestellten Gültigkeitsbereiches des Sanierungsplans, ist eine Bodensanierung und Baugrundverbesserung.

Die bisherigen kleinen Grundstücksparzellen an der Säckinger Straße und im südöstlichen Teil des Plangebiets am Talweg sind in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Das Plangebiet „Auf Eggen II“ ist, nicht nur wegen der Altlastensituation, so eng mit den standörtlichen Gegebenheiten verknüpft, daß eine **Alternativplanung** nicht in Betracht gezogen werden muß:

Die vorgesehene planungsrechtliche Ordnung im Bereich des künftigen Gartenhausgebiets befaßt sich zwangsläufig mit dem bereits vorhandenen Bestand.

Auf den bereits bestehenden Bebauungsplan „Auf Eggen“ wurde bereits hingewiesen. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Altlast bietet sich eine Siedlungsentwicklung für die Fläche mit einem gestalteten Übergang zur freien Landschaft geradezu an.

Für die Erschließung können u. a. die bisher nur einseitig bebaute Säckinger Straße, der Talweg und die vorhandene Kanalisation genutzt werden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Erschließungsflächen

Vorgesehen ist eine sparsame Erschließung in Form einer Verlängerung der im Bebauungsplan „Auf Eggen“ festgesetzten Wohnstraße in Hanglage bis zu einer neuen öffentlichen Verknüpfung mit der Säckinger Straße. Die neue Straßenfläche soll im oberen, flacheren Abschnitt als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m, im Kurvenbereich bis 5,5 m ausgeführt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche umfaßt auch noch die beidseitig zu setzenden Kanten.

Im steileren Straßenabschnitt (mit ca. 12 % Gefälle) ist entlang der Außenkurve ein Gehweg mit 1,75 m Breite festgesetzt, der durch einen Hochbord von der Fahrbahn abgesetzt werden soll.

Die Säckinger Straße erhält talseits einen zusätzlichen Gehweg mit 1,50 – 1,75 m Breite; die Fahrbahnbreite bleibt mit 4,75 m unverändert (im Kurvenbereich bis 5,50 m), die Fahrbahn wird jedoch z.T. bergwärts verlagert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausformung der öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Säckinger Straße / Talweg entspricht dem derzeitigen Ausbaustandard. Hier sind keine Veränderungen vorgesehen.

Der Schindelbergweg und der Obere Talweg werden als schmale Wohnstraßen an die neue Erschließungsstraße am Hang angebunden. Im weiteren Verlauf bleiben sie als landwirtschaftliche Wege erhalten.

Schindelbergweg und Oberer Talweg haben ebenso wie der Talweg nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion für das Wohngebiet.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Für eine geordnete **Abwasserbeseitigung** ist abschnittsweise ein weiterer Ausbau im Trennsystem erforderlich mit Anschlüssen an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in einer der beiden zum Eggenweg führenden Fußwege und am oberen Ende des Talweges. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind mit Ausnahme der erforderlichen neuen Querungen bzw. Anschlüsse keine Aufgrabungen der Säckinger Straße erforderlich.

Am Hochpunkt der Säckinger Straße wurde die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht verlängert; so können ggf. weitere Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation hergestellt werden, ohne die Säckinger Straße aufzugraben.

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

7. 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 z.T. 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 Bau-schutt, Erdaushub und Ziegelresten auch andere gewerbemüll- und hausmüllar-tige 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, Fachbe-reich Umwelt.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet (Gartenhausgebiet) liegt nicht im Bereich potentieller Altlasten.

Die vorliegenden Erkenntnisse und die daraus folgenden Maßnahmen zur Lösung der verbleibenden Altlastenproblematik sind im **Sanierungsplan** nach § 13 Bo-denschutzgesetz 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.

Darüber hinaus liegen Kenntnisse aus weiteren, zwischenzeitlichen Untersuchen-gen – u.a. zu Auswirkungen der Auffüllungen auf das Grundwasser – vor, die die Ergebnisse des Sanierungsplanes zusätzlich bestätigt haben (vgl. Übersicht der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten in der Anlage).

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 Land-ratsamt 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, sie 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 „Auf Eg-gen II“ 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 sachge-recht umgesetzt sowie mittel- und langfristig wirksam bleiben, muß das an die neuen Gebäude anschließende Gelände mindestens bis auf die im Planteil festgesetzte EG-Fußbodenhöhe – bzw. talseits bis auf die SG-Fußboden-höhe – aufgefüllt werden. Ein Belassen der derzeitigen Geländehöhe bzw. Abgra-bungen des Geländes zur Erschließung, Belichtung und Belüftung von Unter-geschossen 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 Untergrun-des ein erhöhter Aufwand erforderlich, um eine ausreichende Gründung und

Statik für die neuen Gebäude und die Erschließungsanlagen im oberen Teil des Allgemeinen Wohngebiets, innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Sanierungsplans sicherzustellen.

Nach dem vorliegenden Konzept sollen die Baugrundstücke von den derzeitigen Grundstückseigentümern 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.

8. MASS DER NUTZUNG / 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.

Um eine unangemessene bauliche Dichte zu verhindern, ist in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke die **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,25 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 Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um in der Summe 50 % überschritten werden.

Zur sinnvollen Ausnutzung der natürlichen Höhenunterschiede des Geländes wurde ein **Haustyp** festgesetzt, der **bergseits eingeschossig und talseits maximal zweigeschossig** in Erscheinung tritt. 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 Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** ist daher im Planteil mit $II = I + SG$ als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung $II = I + SG$ bedeutet, daß wegen der festgesetzten maximalen Traufhöhen das zweite Vollgeschoß nur als talseits belichtetes Sockelgeschoß unterhalb des EG ausgebildet werden kann.

Die maximal zulässigen tal- und bergseitigen Traufhöhen erlauben darüber hinaus den Ausbau eines Dachgeschosses (obersten Geschosses), soweit es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

Bei allen Wohngebäuden wird in Abhängigkeit von der Zuordnung zur Erschließungsstraße die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens bzw. des Sockelgeschoß-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 bzw. in die Hangsituation sichergestellt und die Eingriffe in die Altlastfläche minimiert werden.

Die Gebäuderichtungen ergeben sich aus den im Planteil beispielhaft dargestellten möglichen Neubauten, sie beziehen sich auf den natürlichen Geländever-

lauf (Firstrichtung überwiegend hangparallel) und auf die vorgelagerten Erschließungsstraßen.

Bereichsweise werden entsprechend der Hangsituation und dem sich daraus ergebenden Grundstückszuschnitt nur Einzelhäuser, bzw. für zwei kleinere, geeignete Teilflächen Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

In jedem Fall ist die zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 WE/Gebäude (EH oder DH) beschränkt, um eine Massierung von Nutzungen sowie von Stellplätzen und Garagen auszuschließen.

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

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

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß das Baugebiet in ausreichendem Maße durchgrünt werden kann.

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 den Schemaschnitt 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.

Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sollen verkabelt werden, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt Lörrach für vergleichsweise exponierte Wohngebiete entsprechen.

9. 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. Hierzu fand bereits am 10.11.2005 ein Scopingtermin mit den maßgeblichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt.

Die vorgefundene Situation wird im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros faktorgrün/Denzlingen vom 9.2.2007/ Ergänzung vom 25.05.2007 auf Basis einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfaßt und bewertet.

Ausführungen zum Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der zur Überbauung und ergänzenden Erschließung vorgesehene Bereich wird derzeit als Grünland, z. T. mit Streuobstbestand genutzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Eingriffe ist zu berücksichtigen, daß es sich z.T. um Garten- und Grabeland handelt, dessen Vegetation durch die Nutzer jederzeit geändert werden kann bzw. tatsächlich geändert wurde und wird.

Bei dem im Planteil dargestellten Gehölz oberhalb der Säckinger Straße handelt

sich u.a. um eine Biotopfläche i.S.v. § 32 NatSchG BW (bis zum 31.12.2005 § 24a), auf künftigen Privatgrundstücken, die mittel- bis langfristig nicht erhalten werden kann.

Nach Abklärung mit dem Landratsamt Lörrach als Unterer Naturschutzbehörde ist als Ersatzmaßnahme für dieses entfallende Gehölz die Anpflanzung eines neuen, artenreichen Gehölzes auf der oberhalb des Baugebietes liegenden, bereits im Bebauungsplan „Auf Eggen“ festgesetzten Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Realisierung wurde durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lörrach und dem Erschließungsträger vom 16.04./02.05.2007 geregelt.

Der überwiegende Teil der Erschließungsflächen ist bereits existent.

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

- die geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude, Garagen)
- zugehörige Zugänge, Vorflächen und befestigte Freisitze auf den Privatgrundstücken
- neue öffentliche Erschließungsflächen
- Einzelne auf den künftigen Baugrundstücken bzw. in den neuen Erschließungsflächen stehende Bäume können nicht erhalten werden

Im Detail wird auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die grünordnerischen Konzeption verwiesen.

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

- Altlastenbeseitigung und Durchführung der Bodensanierung
- Erhaltung und Aufwertung des Biotops innerhalb des Plangebiets durch die Festsetzung angelagerter privater Grünflächen
- Anpflanzung von im Straßenraum wirksam werdenden Laubbäumen;
- flächige extensive Dachbegrünung auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden;
- 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 frei wählbar; die Bepflanzung hat mit standorttypischen, einheimischen Straucharten und Laub-/Obstgehölzen zu erfolgen, auf die Pflanzempfehlungen als Anlage zum Grünordnungsplan wird verwiesen.
- Einbau von Regenwasserzisternen mit einem Mindestfassungsvolumen von 4 m³ pro Hauptgebäude auf den Privatgrundstücken;
- die Zuführung der Überläufe der Zisternen auf den beiden unmittelbar an den Talweggraben angrenzenden Doppelhaus-Grundstücken zum Talwegbach.

Von einer Versickerungspflicht der nicht verunreinigten Dachwässer wurde aus folgenden Gründen abgesehen:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsplanes ist die Versickerung von Oberflächenwasser ohnehin ausgeschlossen.
- Innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Versickerung von nicht verunreinigten Dachwässern unverhältnismäßig, weil es

sich um nur 10, vergleichsweise kleine (u. a. auch Doppelhaus-) Grundstücke in starker Hanglage handelt; der Baugrund ist infolge der Bodenbeschaffenheit (hoher Lehmanteil, auch als undurchlässige Sperrschichten) nicht oder nur bedingt zur Versickerung von Oberflächenwässern geeignet.

- Ein geeigneter Vorfluter steht in akzeptabler Distanz nur in Form des Talweggrabens für die beiden unmittelbar angrenzenden geplanten Doppelhäuser zur Verfügung.

Es erscheint daher sinnvoll, auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur die auf den befestigten Flächen bei den Gebäuden anfallenden, sondern auch die Dachwässer in den ohnehin vorgeschriebenen Retentionszisternen zu sammeln.

Das Retentionsvolumen der Zisternen wurde so standardisiert, daß es sowohl den Forderungen der Fachbehörde als auch den durchschnittlich zu erwartenden Regenwassermengen aus Dachflächen und versiegelten Außenanlagen entspricht; weder Bauherren noch Baurechtsbehörde müssen detaillierte Berechnungen aufstellen oder Nachweise fordern bzw. erbringen.

Weitere Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden, u.a. im Zusammenhang mit dem Projekt „Wiesionen“ (Renaturierung der Flußaue der Wiese innerhalb des Lörracher Stadtgebiets). Ihre Realisierung ist wird durch städtebauliche Verträge gesichert.

Nach abschließender Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt vom 04./07.05.2007 wird das in der Eingriffsbilanzierung angesprochene verbleibende Defizit von 0,31 ha Ausgleichsfläche nachvollziehbar und durch die vorgesehenen zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Projekts „Wiesionen“ aufgelöst.

Der für die Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagene monetäre Bewertungsansatz sei grundsätzlich akzeptabel. Allerdings sei beim Flächenausgleich anstelle des Verhältnisses 1:1 wegen des Verlustes an Feldgehölzen und Streuobstwiese ein sog. „time-lag-Faktor“ von mindestens 1,2 einzurechnen.

Das Kompensationsdefizit erhöhe sich demnach auf rechnerisch 6.019 m², dementsprechend sei der innerhalb des Projektes „Wiesionen“ anzusetzende Kompensationsbedarf auf 39.125 € zu erhöhen.

Da dies im maßgeblichen städtebaulichen Vertrag berücksichtigt wurde, ist damit nach Auffassung der Fachbehörde § 1a BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Ausführungen zum Gartenhausgebiet

Derzeit wird das Gartenhausgebiet überwiegend gärtnerisch genutzt, zum Teil sind Grundstücke mit Gartenhäusern bebaut. Die Umgebung wird durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Anlaß der Planaufstellung ist einerseits die planungsrechtliche Sicherung und Legalisierung der vorhandenen Kleinbauten (ca. 8 bebaute Grundstücke) und Nutzungen, zum anderen der ständig steigende Bedarf an Gartenhausgrundstücken. Außerdem soll der Erstellung von Gartenhäusern im sonstigen Außenbereich und zukünftigen Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“ entgegen gewirkt werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes ist eine Entlastung der übrigen Gemarkung durch ungeordnete Gartenhausnutzungen zu erwarten.

Das Gartenhausgebiet ist neben der gärtnerischen Nutzung geprägt durch den vorhandenen Streuobstbesatz. Durch die gestalterischen Gliederungselemente entlang der Wege und die vorgesehene zurückhaltende Gestaltung der Gartenhütten ist beabsichtigt, einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist pro Grundstück grundsätzlich nur ein Gebäude zulässig. Die Größe der baulichen Anlagen ist begrenzt, die Höhen künstlicher Einfriedigungen sowie die Art der Ausführung und der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze werden geregelt. Die Hälfte der Straßenslänge eines Grundstückes ist zu bepflanzen.

Zur Erhöhung der Grundwasser-Neubildungsrate sollen Befestigungen der Stellplätze, Zuwege und Terrassen grundsätzlich nur in wassergebundener Ausführung möglich sein.

Um Veränderungen des natürlichen Landschaftsbildes einzuschränken und den natürlichen Bodenhaushalt zu schützen, sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen nur beschränkt zulässig.

Ein öffentlicher Parkierungsbedarf besteht nicht, daher werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Gartengrundstücken innerhalb des privaten Grünstreifens von 2,5 m entlang der öffentlichen Wege nachzuweisen. Die Unterbringung außerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Die zu erhaltenden Streuobstbäume sind als schützenswerter Grünbestand festgesetzt.

Die gestalterischen Gliederungselemente und die im Bebauungsplan vorgesehene zurückhaltende Gestaltung der Gartenhütten sowie die Festsetzung von detaillierten Begrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote und Pflanzhaltung) gleichen die Eingriffswirkungen durch die weitere Erstellung von Gartenhäusern weitgehend aus.

Mit dem festgesetzten privaten Begleitgrün entlang der beiden landwirtschaftlichen Wege wird sich das Gebiet künftig durch seine Transparenz und Durchlässigkeit als stadtnahes Erholungsgebiet anbieten.

Das Gartenhausgebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an und bildet somit ein Bindeglied zum Außenbereich und zum zukünftigen Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“. Aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Hütten erfolgen Eingriffe nur auf den heute noch unverbauten Grundstücken.

Im Detail wird auf die bereits erwähnte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros **faktorgrün**/Denzlingen im Umweltbericht verwiesen.

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

Auch langfristig ist für das Gebiet aufgrund der sporadischen Nutzung als Erholungsgebiet keine weitergehende Infrastrukturausstattung erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, daß keine dauerhafte Wohnnutzung entsteht.

Das Gebiet ist und wird nicht an das öffentliche Kanalisations-System angeschlossen. Daher werden in den Gartenhütten generell keine WC-Anlagen zugelassen. In Abhängigkeit vom Ergebnis der noch ausstehenden Sickerwasserprognose für die Altlastfläche der ehemaligen Ziegeleigrube sollen Regenwasserab-

leitungen oberflächlich über die hangseitig begleitende Straßengräben erfolgen, bzw. den vorhandenen natürlichen Wasserläufen zugeführt werden. Dachwasser soll prinzipiell zur Gartenbewässerung aufgefangen werden. Überläufe der Auffangbecken sind vorhandenen Entwässerungsgräben zuzuführen.

10. REALISIERUNG / KOSTEN

Die Realisierung der in der Satzung angesprochenen Sanierungs-, Erschließungs-, Grünordnungs-, Ausgleichs- und Baumaßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist Angelegenheit des Vorhabenträgers, der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH.

Vor einer Erschließung und Bebauung wird eine Grundstücksneuordnung erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch die Stadt Lörrach eigene, bisher brachliegende Grundstücke im Plangebiet in das Umlegungs-Verfahren 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, in dem sich der Investor zur Kostenübernahme für die Erstellung des Bebauungsplanes, des Grünordnungsplanes, zur Durchführung der Ausgleichs- und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet, wurde am 16.04./02.05.2007 geschlossen. 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.

Anlage:

Verzeichnis der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten über das Betriebsareal der ehemaligen Ziegelei Lange, Stand: 15.02.2007

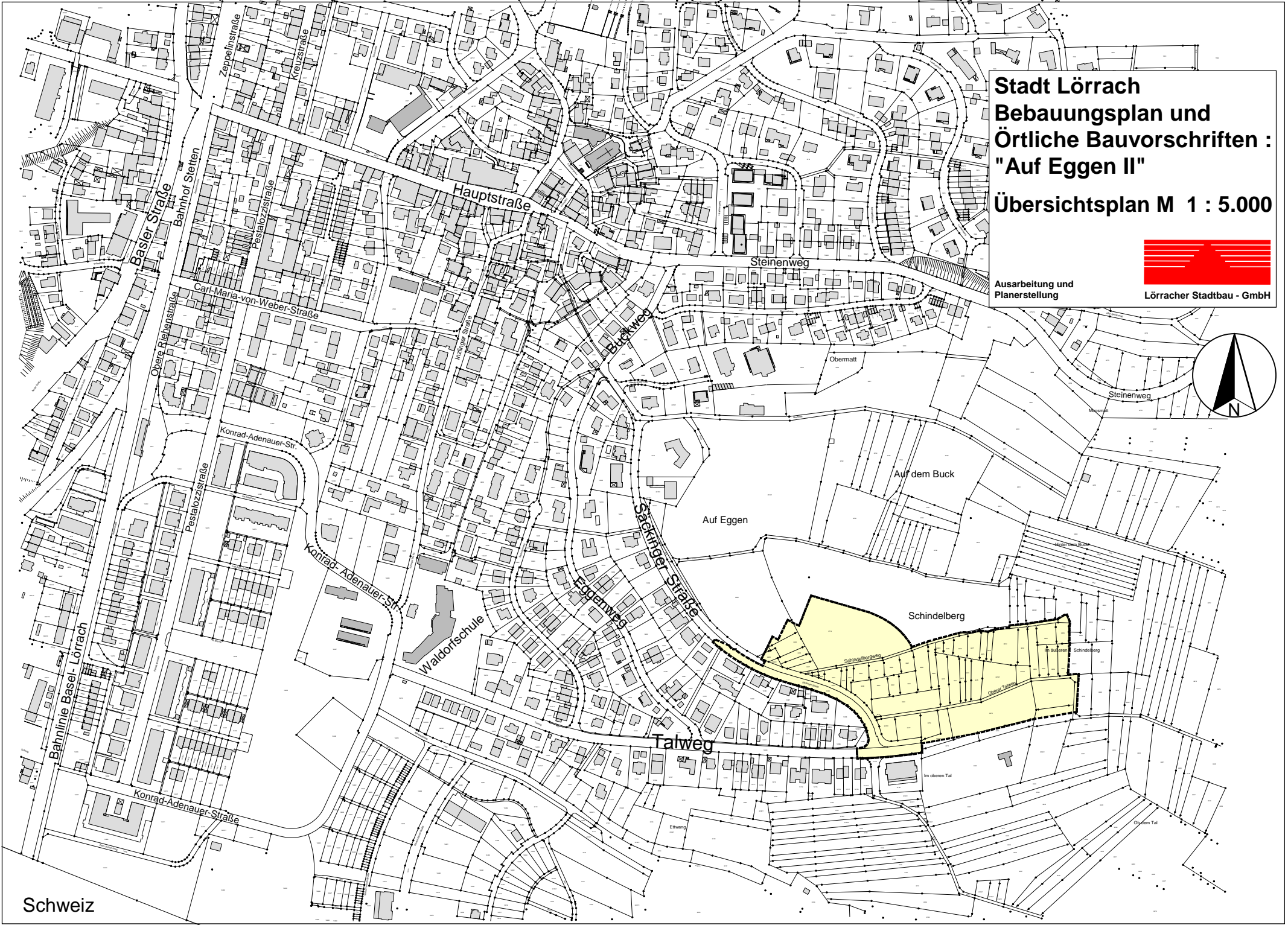
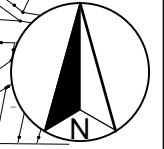
Lörrach, den 15.06.2007
ergänzt zum 19.07.2007

Stadt Lörrach
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften :
"Auf Eggen II"
Übersichtsplan M 1 : 5.000

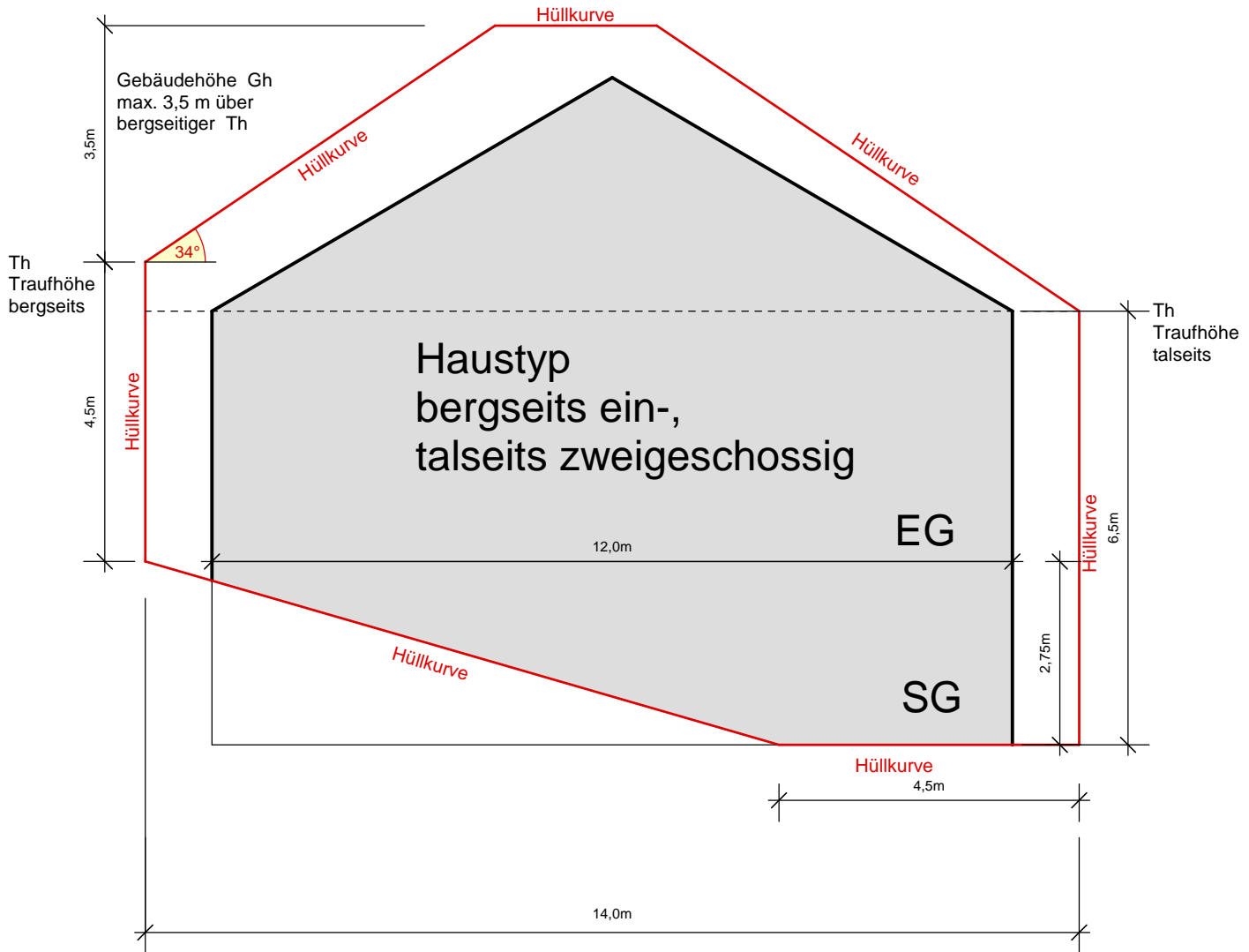


Ausarbeitung und
Planerstellung

Lörracher Stadtbau - GmbH



Schweiz



Die Hüllkurve ergibt sich aus:

einer Basis von 14,0 m

zwei vertikalen Begrenzungslinien entsprechend der maximal zulässigen

berg- und talseitigen Traufhöhe mit jeweils 4,5 mbzw. 6,5 m,

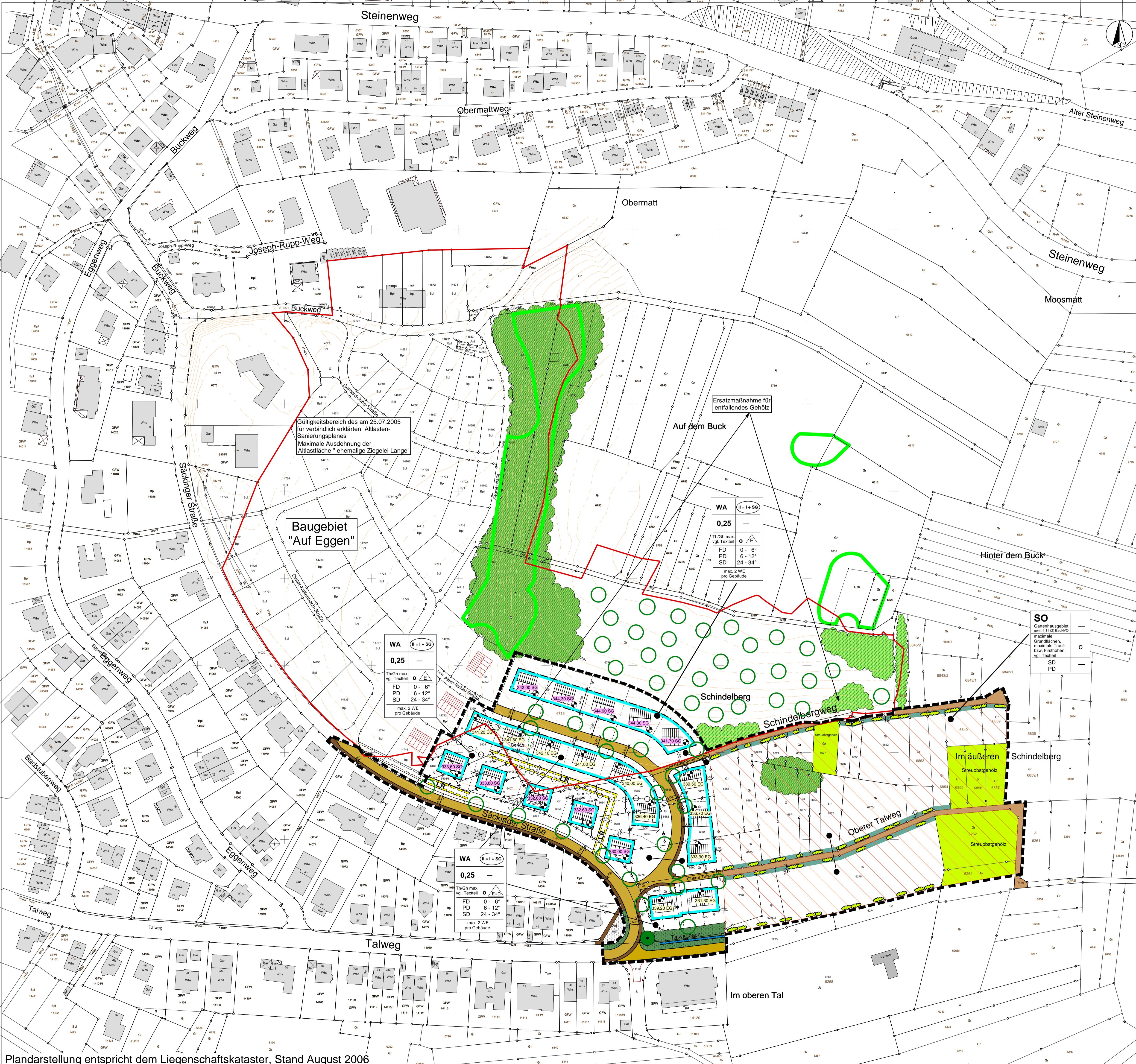
zwei auf den Traufpunkten im Winkel von 34° ansetzenden Dachbegrenzungslinien und

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

Stadt Lörrach
Bebauungsplan "Auf Eggen II"

Schemaschnitt M 1 : 100
Gebäude innerhalb der Hüllkurve

Lörracher Stadtbau-GmbH



Zeichenerklärung

- Allgemein**
 - Bestehendes Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Entfallende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - SO Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
 - Gartenhausgebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 - Flächen mit gleicher Nutzung
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
 - Maximale Höhe der baulichen Anlagen**
 - maximale Traufhöhe § 16 (2) Nr. 4 BauNVO vgl. Textteil
 - Höhenlage der Gebäude** § 9 (2) BauGB
 - Höhenlage OK RFB EG bzw. SG (m. ü. NN, Rohbaumaß)
 - Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Schranbord
 - Öffentliche Straßenfläche Gehweg
 - Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrünfläche
 - Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Transformatorstation
 - Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Biotop gem. § 24a NatSchG
 - Gehölz erhalten § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - Baum erhalten § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - Streubstgehölz erhalten § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - Baum anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - Gehölz anpflanzen, § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB Arten vgl. Pflanzempfehlungen
 - Privater Grünstreifen, mit Pflanzgeboten § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 - Gültigkeitsbereich des am 25.07.2005 für verbindlich erklärten Altlasten-Sanierungsplanes
 - Maximale Ausdehnung der Altlastfläche "ehemalige Ziegelei Lange"
 - Böschung neu
 - Gebäude, beispielhaft
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Nutzungsschablone :

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
maximale Traufhöhen	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
 § 74 (1) Nr. 1 LBO i.V. mit § 9 (6) BauGB
 Dachform: SD Satteldach, 24 - 32°
 FD Flachdach, 0 - 6°, extensiv begrünt

Stadt Lörrach Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften : "Auf Eggen II" Plan Nr. 014 / 16

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 20.07.2006
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am 20.07.2006
Unterrichtung / Erörterung	am 25.07.2006
Auslegung vom 24.07. bis 04.09.2006	
Beschluss über die Offenlage	am 15.03.2007
bekanntgemacht	am 23.03.2007
Offenlage vom 02.04. bis 04.05.2007	
Termin Bürgeranhörung	am 25.04.2007
Satzungsbeschluss	am 19.07.2007
Rechtskraft	am

Lörrach, den

**Stand 19.07.2007, Satzungsbeschluss
 Ausarbeitung und Planerstellung**

Lörracher Stadtbau - GmbH

Dammann, Erste Bürgermeisterin

Plandarstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Stand August 2006