

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

Unzulässig sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen:

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl), durch die Mindestgrundstücksgröße im Baugebiet WR 1, durch die maximal überbaubaren Grundflächen, die Zahl der Wohneinheiten und die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugspunkt ist an der jeweiligen Außenwand der Schnittpunkt am vorhandenen Gelände; bei geneigtem Gelände ist zwischen den Eckpunkten des Gebäudes zu vermitteln.

Nachfolgend werden die Festsetzungen nach Baugebieten differenziert aufgeführt:

2.1 WR 1

1. Die Größe eines Grundstückes muss mindestens 500 m² betragen.
2. Die maximal zulässige Grundfläche eines freistehenden Einzelhauses beträgt 250 m². Bei Doppelhäusern beträgt die maximal zulässige Grundfläche 360 m².
3. Die Abstandsflächen zwischen Hauptgebäuden und seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen jeweils mindestens 4,5 m betragen, die Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden auf benachbarten Grundstücken mindestens 9,0 m.

Der Mindestabstand zwischen Gebäude und der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 4,0 m. Bereits errichtete Gebäude mit geringeren Abständen haben Bestandsschutz.

4. Die Bautiefe, gemessen von der heute vorhandenen vermessenen, straßenseitigen Grundstücksgrenze (im Falle der beiliegenden Straßenplanungen gilt die künftige Grundstücksgrenze) beträgt bei hangparallelen Straßen talseits 22,0 m und bergseits 30,0 m.

Bei den Straßen, die senkrecht zum Hang verlaufen wie zum Beispiel „Leuselhardtweg“, „Baselblick“ und „Priesterrain“ beträgt die Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze maximal 22,0 m.

Öffentliche Verbindungswege unter 3,0 m Breite sind nicht zur Erschließung geeignet und sind daher von obiger Festsetzung ausgenommen.

Ausnahme:

Im Falle einer Bebauung in zweiter Reihe können größere Bautiefen zugelassen werden, wenn die jeweiligen festgesetzten Abstandsflächen der Baugebiete zwischen den Gebäuden, zu den angrenzenden Grundstücken sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrenzung der Kubatur eingehalten werden.

Für eine abschließende Beurteilung konkreter Bauvorhaben bezüglich des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes von 30 m ist die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach als fachlich zuständige Behörde zu beteiligen.

5. Die Länge des Gebäudes bzw. einer Gebäudegruppe parallel zur Straße darf insgesamt maximal 25,0 m betragen.
6. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit beschränkt.
7. Zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage werden die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m.

Die geplante bergseitige Traufhöhe beträgt maximal 6,5 m.

Die absolute Gebäudehöhe darf, gemessen vom talseitigen Schnittpunkt Außenwand mit dem vorhandenen Gelände (vor Eingriff) maximal 11,0 m betragen.

Die Bezugshöhe wird von der Baurechtsbehörde nach Vorlage der Bauantragsunterlagen, in denen das vorhandene und geplante Gelände darzustellen ist, festgelegt.

Falls die Höhenbeschränkung für Gebäude bei einigen sehr steilen Grundstücken zu Schwierigkeiten führen sollte wird im Einzelfall anhand von Geländeschnitten geprüft, ob hier eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht begründet ist.

8. Bei Flachdächern ist mit Geschossen und deren Traufen, die über den zulässigen berg- und talseitig festgesetzten Traufenhöhen liegen, ein Rücksprung vom äußeren Punkt des darunter liegenden Geschosses von mindestens 3,0 m einzuhalten.

9. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

2.2 WR 2

1. Es gelten die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstandsregelungen.
2. Die max. zulässige Grundfläche eines freistehenden Einzelhauses beträgt 250 m². Bei Doppelhäusern beträgt die maximal zulässige Grundfläche 360 m².
3. Die Länge des Gebäudes bzw. einer Gebäudegruppe parallel zur Straße darf insgesamt maximal 25,0 m betragen.
4. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit beschränkt.
5. Zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage werden die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:
Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m.
Die geplante bergseitige Traufhöhe beträgt maximal 6,5 m.
Die absolute Gebäudehöhe darf, gemessen vom talseitigen Schnittpunkt Außenwand mit dem vorhandenen Gelände (vor Eingriff) maximal 11,0 m betragen.
Die Bezugshöhe wird von der Baurechtsbehörde nach Vorlage der Bauantragsunterlagen, in denen das vorhandene und geplante Gelände darzustellen ist, festgelegt.
6. Bei Flachdächern ist mit Geschossen und deren Traufen, die über den zulässigen berg- und talseitig festgesetzten Traufenhöhen liegen, ein Rücksprung vom äußeren Punkt des darunter liegenden Geschosses von mindestens 3,0 m einzuhalten.
7. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

2.3 WR 3

1. Es gelten die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstandsregelungen.
2. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit beschränkt.
3. Zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage werden die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:
Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m.
Die geplante bergseitige Traufhöhe beträgt maximal 6,5 m.
Die absolute Gebäudehöhe darf, gemessen vom talseitigen Schnittpunkt Außenwand mit dem vorhandenen Gelände (vor Eingriff) max. 11,0 m betragen.
Die Bezugshöhe wird von der Baurechtsbehörde nach Vorlage der Bauantragsunterlagen, in denen das vorhandene und geplante Gelände darzustellen ist, festgelegt.

4. Bei Flachdächern ist mit Geschossen und deren Traufen, die über den zulässigen berg- und talseitig festgesetzten Traufenhöhen liegen, ein Rücksprung vom äußeren Punkt des darunter liegenden Geschosses von mindestens 3,0 m einzuhalten.
5. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

2.4 WR 4

1. Es gelten die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstandsregelungen.
2. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt.
3. Zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage werden die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:
Die geplante Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m.
Die absolute Gebäudehöhe darf, gemessen vom talseitigen Schnittpunkt Außenwand mit dem vorhandenen Gelände (vor Eingriff) maximal 11,0 m betragen.
Die Bezugshöhe wird von der Baurechtsbehörde nach Vorlage der Bauantragsunterlagen, in denen das vorhandene und geplante Gelände darzustellen ist, festgelegt.
4. Bei Flachdächern ist mit Geschossen und deren Traufen, die über den zulässigen berg- und talseitig festgesetzten Traufenhöhen liegen, ein Rücksprung vom äußeren Punkt des darunter liegenden Geschosses von mindestens 3,0 m einzuhalten.
5. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

3. Bauweise

3.1 WR 1

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 WR 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.3 WR 3

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

3.4 WR 4

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,5 m einhalten. Im Gebiet WR 1 ist mindestens 1/3 der straßenseitigen Grundstücksfläche zu begrünen.

5. **Nebengebäude als Nebenanlage** gemäß § 14 BauNVO

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in Form von Gebäuden maximal bis zu einer Größe von 20 m³ zulässig.

Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig, allerdings nicht vor der straßenseitigen Bauflucht, d.h. nicht innerhalb der straßenseitigen Abstandsflächen.

6. **Niederschlagswasser / Wasserschutz**

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine nur gedrosselte Niederschlagswassermenge von 0,2 l/s zugelassen.

7. **Fußläufige Verbindungswege**

Zwischen dem Birkenweg und Drosselweg wird zur besseren fußläufigen Querung des Gebietes auf den Grundstücken Flst. Nr. 7695, 7389/2 und 7389/3 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8. **Straßenplanungen**

Die beigefügten Straßenplanungen:

1. Teilabschnitt, Lageplan 1 (April 2010)
1. Teilabschnitt, Lageplan 2 (April 2010)
2. Teilabschnitt, Lageplan 1 (Juli 2010) und
2. Teilabschnitt, Lageplan 2 (Juli 2010)

zum Bebauungsplan „Am Leuselhardt“ sind Bestandteile der Satzung.

II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. **Dach**

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster

Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von einer Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m, von einer Gebäudetrennwand mindestens 1,25 m einhalten.

Die Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf insgesamt 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Flachdächern ist mit Geschossen und deren Traufen, die über den zulässigen berg- und talseitig festgesetzten Traufenhöhen liegen, ist ein Rücksprung vom äußeren Punkt des darunter liegenden Geschosses von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern thermische Solaranlagen und / oder Photovoltaikanlagen mindestens 50 % der Dachfläche einnehmen; Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf den Dachflächen sind planeben mit der Dachfläche bzw. mit einem Abstand von maximal ca. 30 cm zu erstellen.

2. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im gesamten Gebiet wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt geregelt:

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei 1 Wohneinheit (1,5 x 1 WE) ergeben sich 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten (1,5 x 2 WE) 3 Stellplätze, bei 3 Wohneinheiten (1,5 x 3 WE) 5 Stellplätze.

3. Grundstücksgestaltung / Freiflächen

Im Gebiet WR 1 ist mindestens ein Drittel der Grundstücksbreite zur Straße zu begrünen und von Nebenanlagen freizuhalten.

Zur Befestigung von nicht begrünter Flächen (Terrassen und Wege) sind Beläge zu verwenden, die wasserdurchlässig sind.

Pro angefangene 250 m² unversiegelte Gartenfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der Krottenweiher Lgb. Nr. 7390/6 wird als Lebensraum für besonders geschützte Tiere festgesetzt.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen aus Baustoffen dürfen maximal 1,2 m hoch sein. Angrenzend zu öffentlichen Straßen und Wegen müssen Einfriedigungen jeglicher Art einen Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze haben.

5. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind wie folgt zulässig:

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig, talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind auf maximal 6,0 m der Hausbreite zulässig, und zwar nur für Garageneinfahrten und Kellerzugänge.

Aufschüttungen, auch in Verbindung mit Stützmauern, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Stützmauern dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

Mit Abgrabungen und Aufschüttungen ist von öffentlichen Straßen und Wegen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Für jedes Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet ist vor einem Eingriff in das Gelände eine geotechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Siehe hierzu den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 23. November 2012 (Anlage 5).

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Fassaden bis zu einer Größe von maximal 0,6 m² zulässig.

III. HINWEISE

Im Falle von Bodenfunden ist das Regierungspräsidium (Denkmalpflege), Referat 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Bei Baugesuchen im Bereich am Wald muss der nach § 4 (3) LBO vorgeschriebene Regelwaldabstand von Gebäuden zum Wald vom Landratsamt Lörrach, Umwelt, im Einzelfall geprüft werden.

Auf das Gesetz Erneuerbare – Energien – Wärmegesetz (EEWärmeG) des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung der Unitymedia kabel bw einschließlich der Nutzungsbedingungen sind zu beachten.