

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Hübel, 2. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1. Zulässig sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Flachdächer (Dachneigung 0-10°) oder Satteldächer mit Dachneigung gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Im zeichnerischen Teil ist auch die Haupt-Firstrichtung vorgegeben.
- 1.2. Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Dachflächen mit Neigung unter 35° nicht gestattet, Dacheinschnitte nur bis zu maximal einem Drittel der Gesamtrauflänge zulässig.
Bei einer Neigung von mehr als 35° dürfen Dachgauben und Dachaufbauten nur maximal ein Drittel der Gesamtrauflänge umfassen.
- 1.3. Die Farbe der Dachdeckung muss in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden; Ausnahme hiervon bilden die Gebäude, für welche Flachdach festgesetzt ist.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Garagen und Einstellplätze

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

4.1. Garagen zu den Gebäuden bergseits von Straßen sind in das ansteigende Gelände einzurücken und mit übergrüntem Flachdächern auszustatten.

4.2. Wo ein zusätzlicher Stellraum vor den Garagen aufgrund der Topographie nicht unterzubringen ist, muss der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m betragen.

4.3. Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit baulich und gestalterisch zu vereinigen.

4.4. Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

6. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1. In den Gebieten WA1 bis WA3 ist an den Grundstücksgrenzen der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudeaußenkanten u.a., planlich zu belegen.

Im Gebiet WA4 sind Aufschüttungen zwischen den Baufenstern und der Straße Hornrain bis auf Straßenhöhe zulässig. Stützmauern sind im gesamten Gebiet bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Bei einer Staffelung mehrerer Stützmauern sind diese mit einem Versatz von mindestens 2,0 Metern zu versehen.

6.2. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen mit Ausnahme von Tiefgaragenabfahrten nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

6.3. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern auszuführen und dauerhaft zu begrünen.

7. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

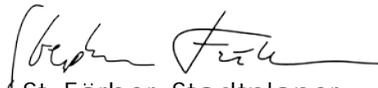
Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Erforderliche Stützmauern sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Sofern diese in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen, sind die Höhen von Sockel und Einfriedung zu addieren, wobei insgesamt der Wert von 1,20 Metern nicht überschritten werden darf.

8. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

STADTBAU Lörrach

Grenzach-Wyhlen, den __.__.____


St. Färber, Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister