Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

zum

Bebauungsplan „Untertüllingen“ Stadt Lörrach

Stand: 12.05.2026
Fassung: Offenlage

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1. MD - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Das Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.1. Zulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MD)

Im Dorfgebiet (MD) sind im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1) sowie Läden, die der Gebietsversorgung dienen, ausnahmsweise - bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten - branchentypische Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2. Unzulässige Nutzungen im Dorfgebiet (MD)

Im Dorfgebiet (MD) sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anhang 1),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

1.1.3. Gliederung des Dorfgebiets (§ 1 Abs. 4–9 BauNVO):

Das Dorfgebiet wird in Teilgebiete (MD 1 und MD 2) gegliedert:

Teilgebiet MD 1

Zulässig sind die unter Ziff. 1.1.1 genannten Nutzungen.

Teilgebiet MD 2

Zulässig sind ausschließlich:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung. Bei Baulinien kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 0,50 m zugelassen werden.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche und private Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO)

1. Dächer und Dachaufbauten

1.1. Dachform und Dachneigung

1.1.1. Hauptdächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 52° auszubilden.
Die Firstrichtung der Gebäude ist parallel zum Hang auszurichten.

1.1.2. Untergeordnete Dächer

Untergeordnete Dächer sind Dächer von:

- Garagen
- Carports
- Nebenanlagen in Form vom Gebäude nach § 14 BauNVO

Für die untergeordneten Dächer sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 52° oder Pultdächer mit einer Neigung ab 20° zulässig.

1.2. Farben und Materialen

Für die Dächer der Hauptgebäude, Anbauten, Dachaufbauten (z.B. Gauben) sowie untergeordnete Dächer sind naturrote bis rotbraune Tonziegel als Dacheindeckung zu verwenden.
Reflektierende, glänzende bzw. glasierte Ziegel sind unzulässig.
Anforderungen nach dieser Ziffer gelten nicht, soweit sie der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen (§ 74 Abs. 1 S. 2 LBO).
Hinweis: Es werden Tonbiberschwanzziegel und kleinformatige Falzziegel empfohlen.

1.3. Dachüberstände

An Hauptgebäuden sind Traufüberstände bis maximal 1,00 m und Ortgangüberstände bis maximal 0,30 m zulässig. Bei Sattel- und Schleppgauben dürfen die Dachüberstände an Traufe, Ortgang bzw. Giebel höchstens 0,30 m betragen.

1.4. Dachgesims

Bei Wohngebäuden ist das Traufgesims in Holz profiliert auszubilden und deckend zu streichen. Sichtbare Sparrenköpfe sind nur bei Wirtschaftsgebäuden (auch bei Umnutzung z.B. zu Wohnzwecken) zulässig. Außenliegende Sparren sind unzulässig.

1.5. Dachentwässerung

Dachrinnen sind halbrund oder kastenförmig herzustellen. Fallrohre sind parallel zur Hauskante mit einem Abstand von 0,10 bis 0,30 m zu verlegen. Die Oberflächen der Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink matt und vorbewittert auszuführen.

1.6. Kamine

Kamine sind zu verputzen, mit Kupferblech zu verkleiden oder in Klinker auszuführen. Edelstahlkamine sind in gedeckten Farben zu beschichten.

1.7. Dachaufbauten

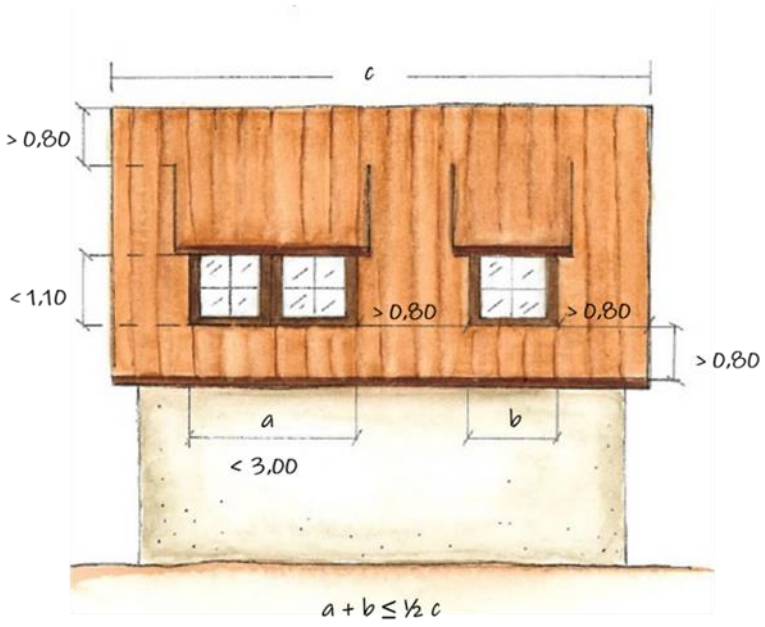
Dachgauben sind wie folgt zulässig:
Bei Wohngebäuden sind ausschließlich Schlepp- und Satteldachgauben zulässig.
Bei Wirtschaftsgebäuden sind ausschließlich Schlepp-, Satteldachgauben und Gaubenbänder zulässig.

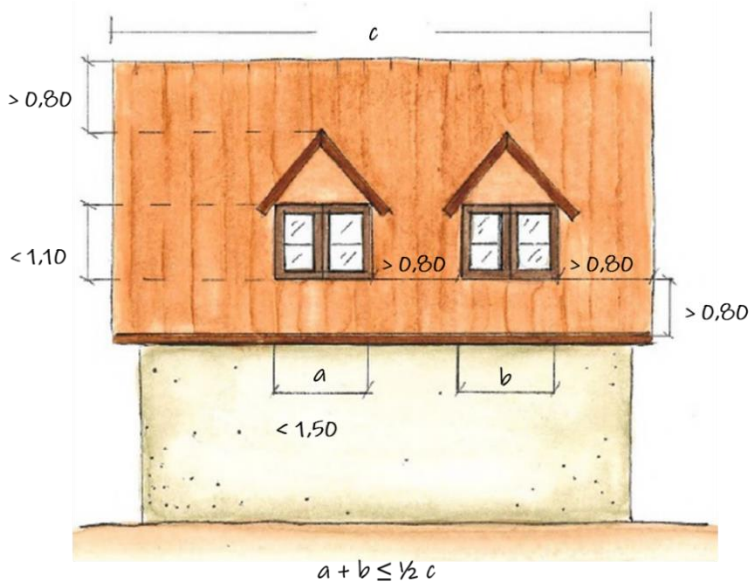
Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden unzulässig.

1.7.1. Schlepp- und Satteldachgauben

Satteldachgauben müssen eine Dachneigung von 35–45° aufweisen, Schleppgauben mindestens 15°. Die maximale Breite beträgt 1,50 m bei Sattelgauben und 3,00 m bei Schleppgauben. Die lichte Fensterhöhe darf bei beiden Gaubenformen 1,10 m nicht überschreiten. Bei beiden Gaubenformen muss ein Mindestabstand von 0,80 m vom First, von der Traufe sowie vom Ortgang eingehalten werden. Zwischen nebeneinanderliegenden Gauben ist ein horizontaler Abstand von 0,80 m erforderlich. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen.
Unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben und Maße ist eine zweite Reihe von Dachaufbauten nur bei Wirtschaftsgebäuden zulässig.

	SCHLEPPGAUBEN	SATTELGAUBEN
Dachneigung	Mindestens 15°	Von 35° bis 45°
Gesamtbreite (Außenmaß)	Maximal 3,00 m	Maximal 1,50 m
Gesamthöhe (Außenmaß)	Maximal 1,10 m	Maximal 1,10 m
Mindestabstand vom Ortgang	Mindestens 0,80 m	Mindestens 0,80 m
Mindestabstand von der Traufe	Mindestens 0,80 m	Mindestens 0,80 m
Mindestabstand vom First	Mindestens 0,80 m	Mindestens 0,80 m
Lichte Abstand zwischen den einzelnen Gauben	Mindestens 0,80 m	Mindestens 0,80 m





1.7.2. Gaubenwangen

Gaubenwangen sind farblich der Dacheindeckung anzupassen. Glasgauben sind unzulässig.

1.8. Dachflächenfenster

Der Dachflächenfensteranteil darf maximal 2,5 % der jeweiligen Dachfläche betragen. Die maximale Einzelfenstergröße ist auf 1 m² begrenzt. Dachflächenfenster sind in einem stehenden rechteckigen Format auszubilden. Bei der Ausführung mehrerer Dachflächenfenster auf der Dachfläche eines Gebäudes ist ein einheitliches Format zu wählen. Der Abstand der Dachflächenfenster untereinander muss mindestens 1,00 m und der Abstand zum First mindestens 0,40 m betragen. Rollladenkästen müssen in die Dachflächenfenster integriert sein.

2. Fassaden

2.1. Anordnung der Öffnungen

Die Öffnungen (Fenster und Türen) in der Fassade sind symmetrisch zur Mittelachse des Gebäudes und in regelmäßigen Abständen anzuordnen.

2.2. Farben und Materialen

Grundlage der Farbgebung sind die vorhandenen Farbwerte der historisch verwendeten Materialien wie Kalk, Naturstein und Holz. Für die Fassaden sind abgetönte und erdfarbene Anstriche zu verwenden. Signalfarben, starke Kontraste, grelle oder glänzende Anstriche, sowie Lasurtechnik sind nicht zulässig.

2.3. Fachwerk

Vorhandenes Fachwerk ist freizulegen und zu erhalten.

2.4. Verkleidungen

Fassadenverkleidungen von Hauptgebäuden sowie von untergeordneten Gebäuden (Nebengebäude i.S.v. §14 BauNVO, Garagen und Carports) sind aus Holz zulässig. Diese sind in Form von senkrecht angeordneten Holzverschalungen auszuführen. Die

Verwendung von Glasbausteinen, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklin- kern, geschliffenem Werk- oder Kunststein, Kunststoff- oder Metalltafeln oder - platten oder diesen im Aussehen entsprechende Materialien sind an Außenwänden unzulässig.
Anforderungen nach dieser Ziffer gelten nicht, soweit sie der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen (§ 74 Abs. 1 S. 2 LBO).

2.5. Sockel

Der Sockel ist ausschließlich in Putz oder Naturstein auszuführen. Die Farbgebung des Sockels muss der Farbfamilie der jeweiligen Fassadenfarbe entsprechend. Der Sockel ist so auszuführen, dass er von den Fassaden aus in der Höhe deutlich erkennbar bleibt. Er muss mit deutlichem Abstand unterhalb der Höhe- des/der unteren Fenster/s enden.

2.6. Fassadendämmungen

Hinweis: Fassadendämmungen bei Kulturdenkmalen sind im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu regeln.

3. Fenster

3.1. Format

Fenster sind in einem stehenden rechteckigen Format auszubilden. Fenster in Form von Lichtöffnungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.

3.2. Gewände

Vorhandene Gewände sind zu erhalten.

3.3. Farben und Materialen

Fensterrahmen sind in der Farbe Weiß oder als natürliche Holzoberfläche bzw. als Holzlasur auszuführen. Glänzende Fensterrahmen und Getönten Gläsern sind unzulässig.
Hinweis: Es werden Fenster mit Holzrahmen empfohlen.

3.4. Unterteilung

Bei Fensterhöhen über 1,50 m muss mindestens ein horizontales Element als Querkämpfer vorgesehen werden. Ab 1,40 m Breite sind Fenster zweiflügelig herzustellen. Die Fensterflügel sind vom Fensterrahmen durch die Falztiefe abzusetzen (Schattenbildung)

3.5. Verschattungseinrichtungen

Der Einbau von Fensterläden aus Holz oder Metall in gedeckten Farben (nicht hochglänzend) ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen. Bei Um- und Neubauten sind anstelle von Fensterläden außenliegende Jalousien oder Rollläden zulässig; die Jalousie- und Rollladenkästen sind in das Mauerwerk zu integrieren. Schiebeläden sind unzulässig.

4. Türen und Tore

4.1. Erhaltenswerte Gestaltungselemente

Historische, handwerklich gestaltete Türen und Tore bzw. Torbogen sind in ihrer Materialität zu erhalten.

4.2. Farben und Materialen

Haustüren und Hoftore sind in Holz, in gedeckten Farben, bzw. als Lasur gestrichen, oder mit natürlicher Oberfläche auszuführen. Kunststofftüren und Aluminiumtüren sind zu vermeiden.

4.3. Gewände

Vorhandene Gewände von den Haustüren und Hoftoren sind zu erhalten.

4.4. Verglasung

Bei Außentüren ist die Verglasung nur im oberen Teil der Türfläche zulässig.

5. Schaufenster

5.1. Form und Anordnung

Schaufensteröffnungen sind im Verhältnis zur Fassade in Form, Größe und Gliederung so auszubilden, dass sie sich harmonisch in das historische Erscheinungsbild einfügen.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

5.2. Farben und Materialen

Schaufensterrahmen sind in gedeckten Farben oder in einem weißen Anstrich auszuführen. Glänzende Schaufensterrahmen sind unzulässig. Hinweis: Es werden Schaufensterrahmen aus Holz empfohlen.

5.3. Werbung

Schaufenster dürfen max. bis zu einer Fläche von 30% zu Werbezwecken bestrichen, abgedeckt oder beklebt werden.

6. Vordächer

6.1. Erhaltenswerte Gestaltungselemente

Historische Vordächer sind zu erhalten.

6.2. Materialen

Vordächer sind in Holz- und Ziegel oder in Stahl und Glas auszuführen. Vordächer aus ortsuntypischen Baustoffen wie Wellglas, Blech, Kunststoffplatten oder Betonscheiben sind nicht zulässig.
Anforderungen nach dieser Ziffer gelten nicht, soweit sie der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen (§ 74 Abs. 1 S. 2 LBO).

6.3. Brüstungen und Geländer

Die Brüstungen der Freitreppen sind gemauert oder in Form von vertikalen Holzelementen bzw. einem mattierten Metallgeländer auszuführen. Die Verwendung von Edelstahl ist auszuschließen.

7. Balkone, Laubengänge

7.1. Erhaltenswerte Gestaltungselemente

Historische Markgräfler Lauben sind zu erhalten. (siehe Abb. Aus dem Dorfentwicklungsplan)

7.2. Zulässigkeit

Auskragende Balkone, Loggien und Laubengänge sind nur auf der zum öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

7.3. Verkleidungen

Verkleidungen von Balkonen sind ausschließlich in Form vertikaler Holzelemente oder matter Metallgeländer auszuführen.
Anforderungen nach dieser Ziffer gelten nicht, soweit sie der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen (§ 74 Abs. 1 S. 2 LBO).

8. Markisen

Auskragende Markisen sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

9. Einfriedungen

9.1. Erhaltenswerte Gestaltungselemente

Die historischen Einfriedungen und Sockelmauern von Vorgärten sind zu erhalten.

9.2. Abstand zur Straße

Einfriedung und Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

9.3. Gestaltung

Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ab der angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße oder Gehweg) gemessen.
Sie sind entweder auszuführen als:

- Einheimische, standortgerechte Hecke entsprechend der Pflanzenliste (Siehe Anhang 2).
- eine Kombination aus einer maximal 0,50 m hohen Naturstein- oder verputzten Sockelmauer und einem senkrechten Holzlattenzaun.
- eine Kombination aus einer maximal 0,50 m hohen Naturstein- oder verputzten Sockelmauer und einem senkrechten schmiedeeisernen Zaun.

Die Zäune sind nur in Kombination mit einer Heckenpflanzung aus einheimischen Gehölzen (Siehe Anhang 2) zulässig. Nadelgehölze wie Thuja oder Scheinzypresse sowie immergrüne Gehölze wie Kirschlorbeer und Glanzmispel sind unzulässig.
Scherenzäune, Drahtgitterzäune und Nut- und Federbretter im Metallrahmen sind unzulässig.

Anforderungen nach dieser Ziffer gelten nicht, soweit sie der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen (§ 74 Abs. 1 S. 2 LBO).

10. Werbeanlagen

10.1. Erhaltenswerte Gestaltungselemente

Historisch, handwerklich gestaltete Werbeanlagen sind zu erhalten.

10.2. Gestaltung und Anordnung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Gebäuden unterordnen und sich in die Umgebung einfügen.
Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig und dürfen prägende bzw. gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände nicht überdecken.

10.3. Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nicht zulässig als:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- Wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade,
- Zukleben, Zustreichen von Schaufenstern, Fenstern und Türen, mit Ausnahme der Regelungen unter Ziff. 5.3.

11. Wärmepumpen und Klimageräte

Wärmepumpen und Klimageräte dürfen nicht am Gebäude angebracht werden, sondern müssen frei aufgestellt werden. Hinweis: Wärmepumpen und Klimageräte sind möglichst so anzuordnen, dass sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

12. Antennen und Satellitenempfangsantennen

Die Montage von Antennen an der Fassade ist nicht zulässig.

13. Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie

Bei der Installation von Solaranlagen sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

- Prüfung von Alternativstandorten, insbesondere auf nachrangigen Nebengebäuden;
- Solaranlagen sind so auszurichten, dass die Dachflächen nicht fremdartig überformt werden: Aufgesetzte Solarelemente sollten einen Abstand von 2 bis 3 Ziegelreihen zu den Dachkanten halten, damit das Dach in seiner Kontur noch deutlich ablesbar bleibt;
- Solaranlagen sind möglichst flächenhaft anzuordnen; eine Verteilung kleiner Einzelflächen („Briefmarken“) ist zu vermeiden.
- Solarmodule einschließlich Rahmen sind matt und monochrom (ohne Binnenstruktur) auszuführen.

Bei Kulturdenkmälern sowie im Bereich des § 19 DSchG ist die Installation von Solaranlagen in Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

14. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

14.1. Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.

14.2. Zulässige Befestigung

Für die Ausführung von Stellplätzen, einschließlich Zufahrten, Wege, Terrassen sowie sonstige funktional erforderliche Aufenthaltsbereiche sind
folgende Materialien sind zu verwenden:

- Pflasterbelag aus Naturstein und farblich eingefärbtem Betonstein
- Plattenbelag aus Naturstein
- Kies und wassergebundene Beläge (z.B. Porphyr, Split, etc.)

Die zulässigen Befestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Großformatige Plattenbeläge aus Beton sind nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1. Bodendenkmale (§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.2. Gesamtanlage Untertüllingen (§ 19 DSchG)

Teile des Geltungsbereiches liegen gem. § 19 DSchG innerhalb der geschützten Gesamtanlage „Untertüllingen" (in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen Innerhalb der Gesamtanlage, die gemäß §19 DSchG durch eine Satzung vom 16. Oktober 1961 unter Schutz gestellt ist, bedürfen alle Veränderungen am geschützten Ortsbild einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

1.3. Einzelanlagen Denkmalschutz (§ 2 DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ,,Untertüllingen" befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kunstdenkmalpflege von hoher Bedeutung sind (in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen). Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen sowie vor Veränderungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine Genehmigungspflicht besteht auch bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen besonderer Bedeutung gemäß §§ 12 und 28 DSchG. Die Umgebung dieser Kulturdenkmale ist, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist, gemäß § 15 DSchG geschützt.

D1 - Brunnenweg (Flst.Nr. 8119)

Scheune, Bruchsteinbau mit Satteldach, über Zugangsseite auf Bügen vorkragend, Eckquaderungen, abgeschrägte Ecke, Rundbogentor mit seitlicher Rundbogenpforte, wohl 1. Viertel 19. Jahrhundert.

D2 - Brunnenweg 1 (Flst.Nr. 8116)

Wohnhaus, später Feuerwehrhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau, Satteldach mit Aufschiebling und Gaubenreihe, Fachwerkgiebel, Fenster und Türen in einfachen Rechteckgewänden, 18. Jahrhundert.

D3 - Brunnenweg 4 (Flst.Nr. 8010)

Gehöft, bestehend aus:
- Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Massiv- und Fachwerkbau mit einseitig abgeschlepptem Satteldach, Fenster- und Türgewände in einfachen Rechteckgewänden, giebelseitige Erschließung, 1811 (i);

- Scheune, Bruchsteinbau mit Satteldach, rundbogiges Kellerportal.

D4 - Dorfstraße 14, 16 (Flst.Nr. 8115, 8115/1)

Gehöft, bestehend aus: Wohnhaus (Nr. 16), traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau über hohem Kellergeschoss, Satteldach mit Aufschiebling, Giebel in verputztem, Fachwerk, Segmentbogenfenster, traufseitige Erschließung über einläufige Freitreppe, Hauseingang mit verziertem Keilstein, darin Initialen J.K. und R.N., 1871 (i), im Kern vielleicht älter; nördl. anstoßend Doppelscheune (Teil von Nr. 14), Fachwerkkonstruktion mit Satteldach, Scheunentore mit Bögen, 1740 (i).

D5 - Dorfstraße 17 (Flst.Nr. 8042)

Hofanlage, bestehend aus:
- Einhaus, verputzter Massivbau mit zweigeschossigem Wohnteil, Satteldach mit Aufschiebling, über Ökonomieteil traufseitig über Bügen weit vorkragend, Fenster und Hauseingang in einfachen Rechteckgewänden, traufseitige Erschließung, rundbogiges Scheunentor, im Schlussstein Wappenschild mit Initialen FM, BM, MAEW, 1755 (i);
- nach Osten anstoßend Querflügel, zweigeschossiger verputzter Massivbau unter Satteldach, hofseitig versetzt zueinander angeordnete, über Treppe miteinander verbundene Galerien mit verbretterter Brüstung, 18./19. Jahrhundert;
- quer dazu Schopf, zweigeschossig mit Satteldach, Erdgeschoss massiv und verputzt mit über Eck gesetztem Eingang, darüber Holzlege in offener Fachwerkkonstruktion, 18./19. Jahrhundert.

D6 - Dorfstraße 19 (Flst.Nr. 8047)

Streckgehöft, bestehend aus: Einhaus, verputzter Massivbau mit großem, zweigeschossigem Wohnteil, Satteldach mit Aufschiebling, Fenster und Hauseingang in einfachen Rechteckgewänden, Scheunentor mit Korbbogen, im Keilstein Wappenschild mit Initialen, 1754 (i); nördlich anstoßend Ökonomiegebäude, zweigeschossiger verputzter Massivbau unter Satteldach mit traufseitig vorkragendem Aufschiebling, Halbrundfenster, 1. Hälfte 19. Jahrhundert.

D7 - Dorfstraße 20 (Flst.Nr. 8113)

Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau unter Satteldach mit Aufschiebling, Fenster in einfachen Rechteckgewänden, ehem. traufseitige Erschließung, im Keilstein des urspr. Türsturzes bezeichnet mit Initialen MW, 1814 (i).

D8 - Dorfstraße 21 (Flst.Nr. 8048)

Gehöft, bestehend aus: Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger teilverputzter Massivbau mit Satteldach, Fenster mit profilierten und gekehlten Gewänden, urspr. teils zweiteilig, rundbogiger Hauseingang, 1592 (i); südlich anstoßend zurückgesetzter Ökonomieteil, Fachwerkkonstruktion mit geschossübergreifendem Ständer und Schwertung Einhaus, traufständiger verputzter Massivbau mit zweigeschossigem Wohnteil, Satteldach mit Aufschiebling, rundbogiges Scheunentor, 1756 (i).

D9 - Dorfstraße 26 (Flst.Nr. 8108)

Einhaus, traufständiger verputzter Massivbau mit zweigeschossigem Wohnteil, Satteldach mit Aufschiebling, rundbogiges Scheunentor, 1756 (i).

D10 - Dorfstraße 41 (Flst.Nr. 10542)

Streckgehöft, bestehend aus: Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau, Satteldach mit Aufschiebling und Kastentraufgesims, hoher Kellersockel,

traufseitige Erschließung kleine Freitreppe, Hauseingang in Rechteckgewände mit Keilstein; daran anstoßend niedrigere Scheune, verputzter Massivbau, Satteldach mit traufseitig weit vorstoßendem Aufschiebling, rundbogiges Scheunentor, im Keilstein bezeichnet mit Initialen F LO und RS, 1804 (i); rückwärtig quer dazu Anbau, Fachwerk- und Masisvbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert.

D11 - Sodgasse 3 (Flst.Nr. 8113/1)

Scheune und Waschhaus, beides urspr. zum Wohnhaus Dorfstraße 20 gehörig (beide Gebäude heute zu Wohnzwecken umgebaut), Scheune tlw. in Fachwerk, tlw.e in Bruchsteinmauerwerk, verputzt, Satteldach, 19. Jahrhundert.

D12 - Sodgasse 4 (Flst.Nr. 8121)

Streckgehöft, bestehend aus Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, traufständige Erschließung, 1800 (i); Scheune und Schopf, verputzter Fachwerk- und Massivbau, im Kern wohl 17. Jahrhundert.

D13 - Sodgasse 5 (Flst.Nr. 8111)

Scheune, Massivbau, tlw. Bruchsteinkonstruktion, Satteldach, giebelseitig Scheunentor mit Korbbogen, dort bezeichnet, 1828.

D14 - Sodgasse 6 (Flst.Nr. 8122)

Streckgehöft, bestehend aus: Wohnhaus, traufständiger, dreigeschossiger Bau mit traufseitig vorstehendem Satteldach, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss massiv und verputzt, darüber Fachwerk mit naturkrummen Streben, rundbogiges, gefastes Kellerportal, Fenster in einfachen Rechteckgewänden, 1782 (i); daran anschließend Ökonomiebau/Scheune, Massiv- und Fachwerkbau mit Satteldach, teils verputzt und verbrettert, traufseitig über Freipfosten weit vorkragendes Vordach, wohl 17./18. Jahrhundert.

D15 - Sodgasse 8 (Flst.Nr. 8123)

Wohnhaus, traufständiger, dreigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, 2. Obergeschoss Fachwerkkonstruktion, traufseitige Erschließung, 17./18. Jahrhundert.

D16 - Zwetschgenweg 3, 5 (Flst.Nr. 8040)

Streckgehöft, bestehend aus: Wohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, hohes Kellergeschoss, traufseitige Erschließung über Freitreppe; daran anstoßend Scheune, Massiv- und Fachwerkbau mit Satteldach, teilverputzt, stark profilierte Rundbogenpforte, im Kern wohl 16. Jahrhundert, Umbau und Fachwerk Ende 18. oder 1. Hälfte 19. Jahrhundert; gegenüber Brennhäuschen, langgestreckter eingeschossiger Massivbau unter Pultdach, 19. Jahrhundert.

D17 - Brunnenweg 10 (bei Flst.Nr. 8148)

Laufbrunnen, monolithischer Sandsteintrog, Brunnenstock als Sandsteinpfeiler mit Obeliskaufsatz, bekrönt von Kugel, 1781 (i).

D18 - Dorfstraße (Bereich Flst.Nr. 8015/6)

Tüllinger Gemeindebrunnen, Laufbrunnen, Sandstein, achteckiger Trog, Brunnenstock mit ornamentiertem Obeliskaufsatz, bekrönt von Kugel, badisches Wappen in Rocaillekartusche, verfertigt durch Steinmetzmeister Mathias Abt, Istein, 1768/69 (a, i), Obelisk neu gehauen nach altem Muster, 1952 (a).

D19 - Dorfstraße 28 (Flst.Nr. 8106/2)

Brunnenstock, Sandstein, Obelisk mit Kugelaufsatz auf Postament, 1785 (i)

1.4. Erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude/Gebäudeteile

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ortsbildprägende Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Das sind Gebäude oder Gebäudeteile, deren gestalterische Überformung oder Abbruch zu einem Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes des Dorfkerns beitragen und die Erlebbarkeit der gebauten Ortsgeschichte beeinträchtigen würden.

E 1 - Dorfstraße

Nebengebäude am nördlichen Ortsausgang gelegen. Es diente vermutlich der Lagerung, gemauert aus Bruchsteinen, darüber Fachwerkkonstruktion und Satteldach.

E 2 - Dorfstraße 11, 13

Gehöft, bestehend aus hinten liegendem Wohngebäude mit tief herunter gezogenem Satteldach und dem traufseitig an der Straße liegenden Wirtschaftsgebäude.
Das Gehöft ist ein anschaulich überliefertes Beispiel der landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsweise in Untertüllingen.

E 3 - Brunnenweg 8

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger verputzer Massivbau mit Satteldach, Kantenquaderungen, umrahmte Fenster, Toreinfahrt, rückseitig Laubengang mit aufwendigen Schnitzereien, erbaut wohl 1911 (i).
Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist mit seinem städtischen Habitus ein Zeugnis der gehobeneren Wohnanspruchs auch der landwirtschaftlich tätigen Bevölkerung in Untertüllingen.

E 4 - Brunnenweg 10

Wohnhaus, dreigeschossig, Höhe gestaffelt, 18. Jahrhundert, bez. 1754 und 1792.

E 5 - Brunnenweg 14

Streckgehöft mit Wohnhaus und Ökonomie, teilweise Fachwerk, 18. Jahrhundert. Am Türsturz vorhandene Datierung von 1783 und am Sturz der Stalltüre 1803. Das traufseitig zur Straße stehende Gehöft ist als landwirtschaftliche Funktionseinheit mitsamt der seit der Errichtung der heute noch erhaltenen Scheune im Jahre 1803 erfolgten Umbauten und Anpassungen erlebbar. Es ist damit ein Zeugnis der damaligen Lebensverhältnisse und -welten.

E 6 - Dorfstraße 18

Wohnhaus, zweigeschossig, mittige Einfahrt, 17. Jahrhundert, Kellerbogen bez. 1794.
Bei den Prüffällen kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

E 7 - Dorfstraße 25-27

Trotz moderner Umbauten spiegeln die straßenseitigen Fassaden dieser Gebäude in ihrer Kleinteiligkeit und unterschiedlichen Traufhöhen den ursprünglichen Baubestand wider. Sie sind ein Zeugnis der bescheidenen Wohn- und Wirtschaftsverhältnisse im 19. Jahhrundert der weniger gut gestellten Bevölkerung in Untertüllingen.

E 8 - Dorfstraße 37

Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, umrahmte Fenster und Toreinfahrt, erbaut vermutlich im 19. Jahrhundert.
Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist ein anschaulich überliefertes Beispiel der landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsweise in Untertüllingen.

2. Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Dabei wurden Habitatpotenziale u. a. für Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten sowie Reptilien festgestellt.
Bei Sanierungs-, Bau- oder Abrissvorhaben in Bereichen mit festgestelltem Habitatpotenzial sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen sind vorhabensbezogen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Natura 2000

Für den Bebauungsplan wurde aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an mehrere Schutzgebiete eine Natura-2000-Vorprüfung durchgeführt.
Im Ergebnis sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der angrenzenden Natura-2000-Gebiete zu erwarten. Weitergehende Prüfungen nach § 34 BNatSchG sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

5. Starkregen

Das Plangebiet kann von den Regenereignissen betroffen sein. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass diese bei der Planung und Ausführung von Neubauten (einschließlich Rückbau, Sanierung und Neubau) zu berücksichtigen sind. Es werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen empfohlen.

6. Kampfmittel

Kleine Teile des Plangebiets liegen in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Aufgrund der durchgeführten Luftbildauswertung ist in diesen Bereichen vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund auszugehen.
In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind vor der Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen in der Regel flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel oder entsprechende Verdachtsmomente auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Stellen zu informieren.

Anhang

1. Anhang 1 – Sortimentsliste für die Stadt Lörrach

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Arzneimittel (Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel Kosmetika, Parfümeriewaren	Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Zeitungen/Zeitschriften Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör (ohne Tiermöbel)
Bastelartikel Bekleidung aller Art Bücher Elektroartikel, -kleingeräte Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewerbe Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Lederwaren, Taschen, Koffer, Rucksäcke (ohne Outdoor)	Medien (Unterhaltungselektronik, Computer, Foto, Telekommunikation und Zubehör) medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Optik und Zubehör Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte, Camping- und Outdoorartikel Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren Waffen und Jagdbedarf
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant: Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Elektrogroßgeräte motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Erde, Torf, Holz, Zäune Fahrräder, E-Bikes, Pedelecs, E-Scooter und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte	Installationsmaterial Kamine, (Kachel-)Öfen Kinderwagen, -sitze Küchen Lampen, Leuchten und Leuchtmittel Matratzen Möbel aller Art Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel

Tabelle aus dem „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach - Fortschreibung 2025“

2. Anhang 2 – Pflanzenliste/ Pflanzempfehlung

Mindestgrößen:
Sträucher: 2 x verpflanzt, im Container, 60-100 cm

Die folgenden Arten eignen sich am besten für eine geschnittene Formhecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Sträucher als Wildgehölzhecke:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Lörrach übereinstimmen.

Lörrach, den

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Lörrach, den

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić