

Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Tonwerke – Baufeld E“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

1. Planungsziele

Das zweite, hier anstehende Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Tonwerke“ wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

Der Bebauungsplan „Tonwerke“ schuf 2009 die Rechtsgrundlage für die Konversion einer Gewerbebrache in Wohnbaufläche mit einem kleinen Anteil an gewerblicher Nutzung (GEe) im Baufeld E.

Die Bebauung der Wohnbauflächen ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Der städtebauliche Entwurf wurde dabei vorbildlich umgesetzt.

Die ursprünglich angestrebte Ansiedlung eines nicht störenden Betriebs konnte trotz intensiver Bemühungen seitens des Investors nicht realisiert werden. Die Gemeinde Rümmingen möchte nun die Chance nutzen, auf dieser Fläche die Grundversorgung für den Ort zu verbessern und ein zusätzliches Angebot an hochwertigen, barrierefreien Geschosswohnungen zu schaffen. Die Art der Nutzung wird neu als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Bebauung soll in ihrem Erscheinungsbild an die angrenzende Wohnbebauung angepasst werden.

Die Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach ergab, dass die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tonwerke“ im vereinfachten Verfahren als eigenständiger Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden konnte.

Der rechtskräftige Plan „Tonwerke“ wird im überlagerten Bereich aufgehoben werden.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Beschluss Offenlegung:	21.09.2015
Offenlegung:	30.09.2015 - 02.11.2015
Satzungsbeschluss:	14.12.2015
Rechtskraft:	12.01.2016

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Umweltbericht wird nicht erforderlich.

Vergleich dazu die Stellungnahme des Landratsamts Lörrach vom 29.12.2015: „Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für den das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB gilt und kein Ausgleich erforderlich ist. Gleichwohl sind im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umwelt und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Dies ist erfolgt. § 1 a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen.“

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Bebauungsplanverfahren wurden die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 30.09.2015 bis 02.11.2015 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden jeweils ausgewertet und in einer Zusammenstellung mit den zugeordneten Beschlussvorschlägen des Bebauungsplaners und der Verwaltung aufbereitet und entsprechend dem jeweiligen Abwägungsergebnis im Verfahren berücksichtigt. Im Einzelnen wird auf die o. g. Vorlage verwiesen.

Im gesamten Verfahren waren keine Anregungen vorgebracht worden, die eine Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich in Frage gestellt hätten.

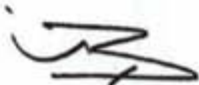
5. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Planungsalternativen waren im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen.

erstellt:

Lörrach, den 11.01.2016

STADTBAU LÖRRACH



I. Britz, Dipl.-Ing.

Rümmingen, den 11.01.2016



Daniela Meier, Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

"Tonwerke – Baufeld E"

(Zweite Änderung des Bebauungsplans "Tonwerke"
nach letztmaliger Rechtskraft vom 25.01.2011)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

I.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4), (5) und (6) BauNVO sowie (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 8.

Gemäß § 9 (3) BauGB wird die zulässige Art der Nutzung geschossweise gegliedert:

- Erdgeschoss: gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig
- Obergeschosse: gemäß § 1 (7) Nr. 1 ist in den oberen Geschossen nur Wohnnutzung zulässig.

- **Flächen für Nebenanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.

- **Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

I.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (**GR**) des Hauptgebäudes; sie ergibt sich aus den geschossweise differenzierten Baufenstern gemäß Planeintrag
- durch die als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (**Z**); die Ausnutzung des obersten Geschosses (Penthouse) ergibt sich aus dem für dieses Geschoss im Plan dargestellte Baufenster.
- durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die geschlossene Bauweise (**g**) gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baugrenzen sowie entlang der raumbildenden Kanten durch Baulinien bestimmt.

Zur Umsetzung der Leitidee des städtebaulichen Entwurfs werden darüber hinaus geschossweise differenzierte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die geschossweise unterschiedlichen Baulinien und Baugrenzen wurden im Planteil besonders gekennzeichnet.

Die Nutzung von Dachflächen als Terrasse (überdeckt, nicht allseitig umschlossen) ist auch außerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufeldes möglich.

1.4 Zulässige Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (incl. Brüstungen und Dachaufbauten wie zum Beispiel Solarpaneels) wird bei Z = IV mit max. 14,00 m und bei Z = III mit max. über der zugeordneten Bezugshöhe (Höchstmaß) festgesetzt.

1.5 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (3) BauGB

- Die Erdgeschosshöhe (Fußbodenoberkante, Fertigmaß) wird mit 289,95 m ü NN festgesetzt. Abweichungen von $\pm 0,15$ cm sind zulässig.

1.6 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

1.5.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Baufelder A – D sind Ausnahmen nicht zugelassen.

1.5.2 Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil dargestellten Flächen zulässig.

Darüber hinaus notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage kann ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Zufahrten zur Tiefgarage sind nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.

Grundstückszufahrten und die Erschließung von Stellplätzen direkt von der Landesstraße 134 aus sind nicht zulässig.

I.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) gem. § 9 (1) Nrn. 20 und Nr. 25b BauGB

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der L 134 und der Straße „Alte Ziegelei“ sind mittelkronige Einzelbäume gemäß nachstehender Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzenliste mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Aesculus carnea `Briotii`	Scharlachkastanie
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche, heimisch
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rot-Dorn
Corylus caollurna	Baumhasel
Ginkgo biloba in Sorten	Gingkobaum
Liquidambar „Sorten“	Amberbaum
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirschen
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Quercus robur `Fastigiata`	Säulen-Eiche, heimisch
Sorbus intermedia `Brouwers`	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho`	Stadt-Linde "Rancho"

Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

I.9 Freizuhaltende Sichtflächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich der Straße „Alte Ziegelei“ – Straße in die L 134 in die Landesstraße L134 sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten (u.a. Einfriedungen und Nebenanlagen). Zulässig sind jedoch Masten für Straßenbeleuchtung, hochstämmige Bäume und Fußgängerampeln.

I.10 Fläche für Leitungsrecht

Entlang des Fußwegs zwischen der Landesstraße 134 und der Straße „Alte Ziegelei“ wird ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde bzw. des Energie-Versorgungsträgers festgesetzt. Die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche darf nicht überbaut werden.

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

Duldungspflicht (Straßengesetz Baden-Württemberg): Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Auf die ökologische Hochwertigkeit der an das Baugebiet „Tonwerke“ angrenzenden Bereiche wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Klagen der Bewohner hinsichtlich akustischer Belästigungen durch Amphibien oder Ähnlichem keine naturschutzrechtlichen Möglichkeiten bestehen, hier Abhilfe zu schaffen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um das teilweise aufgefüllte Werksareal einer ehemaligen Ziegelei. Stellenweise sind Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich. Die entsprechenden Gutachten können bei der Gemeinde Rümmingen eingesehen werden. Bauherren wird auf dieser Grundlage eine Gründungsberatung dringend empfohlen.

Es wird empfohlen, die ins Erdreich einbindenden Bauteile wasserundurchlässig (z. B. weiße Wanne) herzustellen, da es aufgrund von Lehmschichten zu sich anstauendem Grundwasser kommen kann. Der Einbau von Dränagen ist unzulässig.

Das Baufeld E liegt innerhalb des Altstandortes „Tonwerke“. Aufgrund der Einstufung der Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz, ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß .Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14. März 2007 notwendig. Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen durchzuführen.

erarbeitet zum 14.12.2015

Rümmingen, den 14.12.2015

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
i. A.


Isolde Britz, Dipl. Ing.



Daniela Meier
Bürgermeisterin

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften "Tonwerke – Baufeld E"

gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

Textliche Vorschriften

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude

- 1.1 Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 5° Neigung.
- 1.2 Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind an den Fassaden uneingeschränkt und auf Dächern nur zulässig, sofern sie Gebäudekante des jeweiligen Geschosses nicht überragen (Oberkante Kollektor \geq Brüstungshöhe).
- 1.3 Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Bepflanzung als Einfassung privater Grünflächen bis max. 0,5 m Höhe.

3. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze außerhalb von Gebäuden sind in die Gesamtgestaltung der Außenanlagen einzubeziehen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 4.1 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) anzulegen.
- 4.2 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 4.3 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 Werbeanlagen sind nur zulässig
 - am Ort der Leistung;
 - an der der Landesstraße 134 zugewandten Gebäudefassade;
 - in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5 % der Fassadenfläche);
 - als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.

5.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- innerhalb der freizuhaltenden Abstandsfläche von 10,0 m entlang der Landesstraße 134;
- als Aufsätze auf Dachflächen;

5.3 Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

6. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan einzureichen, aus dem Art und Umfang der Bepflanzung, ersichtlich sind.

Die Begrünung entsprechend der Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des Gebäudes zu realisieren.

7. NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet zum 21.09.2015

Rümmingen, den 30.11.2015

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
i. A.


Isolde Brifz, Dipl. Ing.



Daniela Meier
Bürgermeisterin