

# **Gemeinde Rümmingen**

## **Landkreis Lörrach**

### **Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplan-Änderung**

#### **„Südliche Ortserweiterung Rümmingen II. Abschnitt, Teilgebiet 2“**

In Ergänzung zur Planzeichnung setzt die Bebauungsplan-Änderung „Südliche Ortserweiterung Rümmingen, II. Abschnitt, Teilgebiet 2“ folgendes fest:

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE NUTZUNGEN**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.**

Ausnahmen i.S.v. § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

###### **1.2 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Dazu gehören

- Straßen
- Fußwege / Gehwege / Fußgängerbereiche

Die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehwegfläche ist lediglich aus dem Kataster-Grundplan übernommen und stellt keine planungsrechtliche Festsetzung dar.

###### **1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen**

Östlich der Gehweghinterkante

- ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- ein Fahrrecht zugunsten des Trägers des öffentlichen Personennahverkehrs (Anlage einer Busbucht).

##### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- 2.1 die überbaubare Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO  
– beschränkt auf max. 130 m<sup>2</sup> je Gebäude
- 2.2 die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO  
– beschränkt auf max. zwei Vollgeschosse
- 2.3 die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB  
– beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

**3. BAUWEISE**  
gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind nur Einzelhäuser

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

**5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist im Sichtbereich der einmündenden Karl-Friedrich-Böhringer Straße im Süden und dem Hutzeweg im Norden ein Sichtdreieck eingetragen. Grundstücksflächen innerhalb dieses Bereiches sind von jeglicher baulichen Anlagen, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen ist das Anpflanzen hochstämmiger Bäume.

**6. STELLUNG DER GEBÄUDE**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Maßgebend ist der Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**7. HÖHELAGE DER GEBÄUDE**  
gem. § 18 (1) BauNVO

Liegt das Grundstück talseitig der Erschließungsstraße, so darf die EG-Rohbodenhöhe maximal 0,6 m über dem im Mittel gemessenen Niveau des angrenzenden Straßenstückes liegen.

Liegt das Grundstück bergseits der Erschließungsstraße, so darf die EG-Rohbodenhöhe maximal 0,6 m über dem im Mittel gemessenen Niveau des angrenzenden Straßenstückes liegen.

**8. NEBENANLAGEN**

gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

**9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Garagen sind nur als Ein-, An- oder Vorbauten in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

Ausnahmsweise können Garagen auch in dem nach der LBO vom 8.8.1995 zulässigen Umfang im seitlichen Grenzabstand ohne baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

**10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR)**

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 10.1 Entsprechend der Planzeichnung wurde auf eine Tiefe von 2,50 m, gemessen von der Gehweghinterkante, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten des Trägers des öffentlichen Personennahverkehrs festgesetzt.

**II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**1. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BauGB.

Rümmingen, den 06.05.1996

  
Maunz, Bürgermeisterstellvertreter





# **Gemeinde Rümmingen**

## **Landkreis Lörrach**

### **Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung**

#### **„Südliche Ortserweiterung Rümmingen II. Abschnitt, Teilgebiet 2“**

Nach § 74 der Landesbauordnung (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen am 06.05.1996 die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Südliche Ortserweiterung Rümmingen, II. Abschnitt, Teilgebiet 2“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) - BauGB, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz - MBPIG) vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 / BGBl. 1991, I. S. 58) - PlanzV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. September 1995 (GBl. S. 617) - LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 GBl. S. 577, zuletzt geändert am 12. Dezember 1991 GBl. S. 860) - GO

§ 2

**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 1533, 1535, 1542 ganz und 2811 teilweise (Weg). Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

§ 3

**Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1:500 vom 06.05.1996
2. den textlichen Festsetzungen vom 05.02.1996

Beigefügt sind:

3. ein Übersichtsplan M 1:1500 vom 05.02.1996
4. Begründung vom 06.05.1996

§ 4

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rümmingen, den **6.5.** 1996



Siegel der Gemeinde

Maunz  
Bürgermeisterstellvertreter

**Gemeinde Rümmingen**  
**Landkreis Lörrach**

**Begründung zur Satzung über örtliche Gestaltungs-Vorschriften  
im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung**

**„Südliche Ortserweiterung Rümmingen  
II. Abschnitt, Teilgebiet 2“**

**I. GELTUNGSBEREICH**

Die Satzung umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 1533, 1535, 1542 jeweils ganz und 2811/2 teilweise (Weg). Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der am 06.05.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan-Änderung „Südliche Ortserweiterung Rümmingen, II. Abschnitt, Teilgebiet 2“.

**II. VERFAHRENSHINWEIS**

Die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften dienen der sinngemäßen Ergänzung der umgebenden Bebauung. Die Grundzüge der ursprünglich geltenden Rechtsvorschriften werden dadurch nicht berührt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 31 (1) BauGB wurde deshalb verzichtet.

**III. VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan „Südliche Ortserweiterung Rümmingen, II. Abschnitt, Teilgebiet 2“ ist am 30. November 1977 in Kraft getreten und wurde seither im wesentlichen so vollzogen. Der Bereich, der Gegenstand dieser Satzung ist, stellt gewissermaßen eine letzte Baulücke dar, die nun entsprechend der ursprünglichen Gestaltungsabsicht für das Baugebiet geschlossen werden soll.

Deshalb wurden die damals formulierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im wesentlichen übernommen, allerdings auf der Grundlage der heute geltenden Rechtsvorschriften.

Lörrach, den 06.05.1996

Rümmingen, den 06.05.1996

**W. Arns**  
Entwurf + Planfertigung  
Lörracher Stadtbau-GmbH  
Brühlstraße 11, 79540 Lörrach



**Maier**  
Der Bürgermeisterstellvertreter



# **Gemeinde Rümmingen**

## **Landkreis Lörrach**

### **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

In Ergänzung zur Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung „Südliche Ortserweiterung Rümmingen, II. Abschnitt, Teilgebiet 2“ werden folgende

#### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO**

festgesetzt.

#### **1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

- 1.1 Die Gebäude dürfen talseits nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Daher darf die Traufhöhe an der talseitigen Fassade, gemessen von dem im Mittel vorhandenen Geländeniveau bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, maximal 6,60 m betragen.
- 1.2 Zulässig sind Satteldächer; die Neigung der Dächer muß mindestens 27° und darf höchstens 33° betragen.  
Soweit bestehende Gebäude abweichende Dachformen und -neigungen aufweisen, gilt Bestandsschutz.
- 1.3 Für die Dachdeckung muß dunkelgetöntes Bedachungsmaterial verwendet werden.
- 1.4 Dachaufbauten (wie z.B. Dachgaupen) und Dacheinschnitte (wie z.B. Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- 1.5 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Farbgebung.
- 1.6 Garagen sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude eingebunden werden, mit geneigten Dächern zu versehen. Sind die Garagen an das Hauptgebäude angebaut, ist die Firstrichtung des Hauptgebäudes einzuhalten. Die Dachneigung muß mind. 23° bis max. Hauptdachneigung betragen.

#### **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beein-

trächtig werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### **3. EINFRIEDIGUNGEN**

- 3.1 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 3.3 Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gestattet.

### **4. VERFAHRENSFREIE VORHABEN**

Festgesetzt wird die Erfordernis der Kenntnissgabe für Vorhaben, die gemäß § 50 LBO verfahrensfrei sind.

## **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

### **1. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Satzung gilt § 56 LBO.

### **2. PLANVORLAGE**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind im Bauantrag die vorhandenen und geplanten Geländehöhen bzw. die geplanten Geländebeziehungen darzustellen.

Rümmingen, den 06.05.1996

  
Maunz, Bürgermeisterstellvertreter

