Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan

„Unter der Lörracher Straße“

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNVO
Das Allgemeine Wohngebiet ist gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Tankstellen i.S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6)
- Für die geplante Kreisstraße am südwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Bedarfsfläche für den Straßenbau in den Bebauungsplan übernommen (Planungsstand der geplanten Ortsumgehungsstraße März 2002).
- Die Straßen innerhalb des Wohngebiets werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 4,75 – 5,5 m, in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung ausgewiesen.
- Öffentliche Stellplätze im Zuge der Erschließungsstraßen.
- Gehweg und Radweg entlang der Binzener Straße.
- Gehweg entlang der Lörracher Straße.
- Fußweg innerhalb des Baugebiets gemäß Planeintrag.

Die bei der Herstellung der Straßen entstehenden Böschungen (Einschnitte bzw. Überhöhungen gegenüber dem bestehenden Gelände) sind ebenso auf den Privatgrundstücken zu dulden wie die auf die Grundstücksgrenzen gesetzten Randeinfassungen der Straßen und deren Fundament.

1.3 **Flächen für öffentliche und private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Spielplatz

1.4 **Flächen für die Landwirtschaft** gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB

1.5 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
auf der Grundlage der im GOP formulierten Vorschläge (vergl. Ziffer I.10).

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Baulinien und Baugrenzen, der angegebenen Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß sowie durch maximale Trauf- und Firsthöhen.

- Die maximalen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen betragen:
  pro Einzelhaus-Grundstück 150 m²
  pro Doppelhaus-Grundstück 90 m²
- Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

2.2 **Höhenbeschränkung** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
siehe Schnitt A - D

2.3 **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)
siehe Schnitt A - D

Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/Belüftung von Untergeschossen über das für die maximale Traufhöhe festgesetzte Maß hinaus sind nicht zulässig.

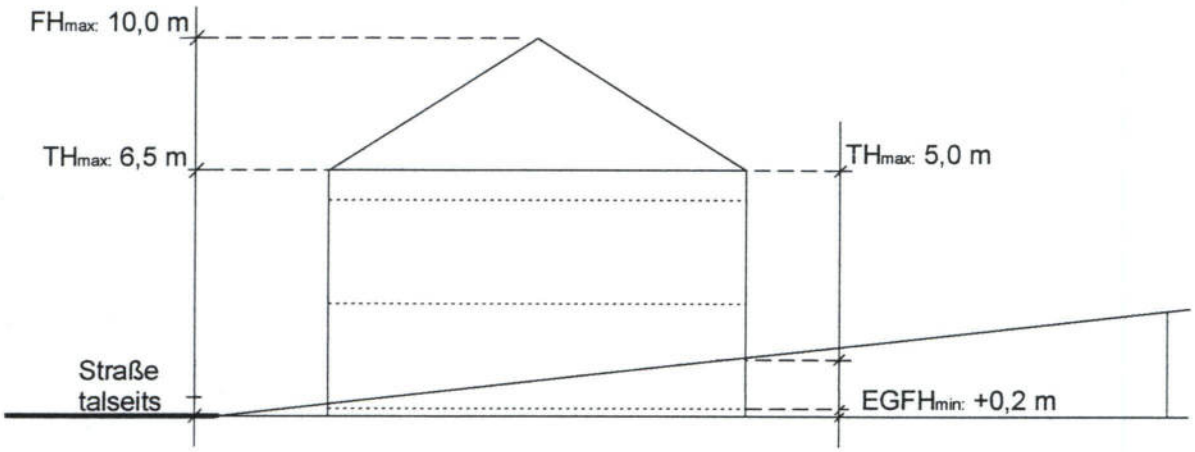
Soweit Garagen unabhängig von den Wohngebäuden errichtet werden, sind Abgrabungen zu ihrer Erschließung nur in dem im Schnitt festgesetzten Umfang zulässig.

2.4 **Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf:
- 2 WE / Einzelhaus bzw.
- 1 WE / Doppelhaushälfte

2.5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Planteil M 1:500 mit Planzeichen festgesetzt.
Bei Einzelhäusern kann die im Planteil M 1:500 festgesetzte Gebäudestellung (Firstrichtung) in besonderen Fällen auch um 90° gedreht werden. Der First muß parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Schnitt A:
Höhenbeschränkungen und Höhenlage
von Gebäuden gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

First hangparallel, Straße talseits



M 1:200

Straßenseite:
Bezug Straßenniveau, gemessen in der Gebäudemitte
bis zum Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Firsthöhe: 10,0 m
Max. Traufhöhe: 6,5 m

Erdgeschoßfußbodenhöhe: mindestens 0,2 m über Straßenniveau

Abgrabungen: max. 0,2 m unter gewachsenes Gelände

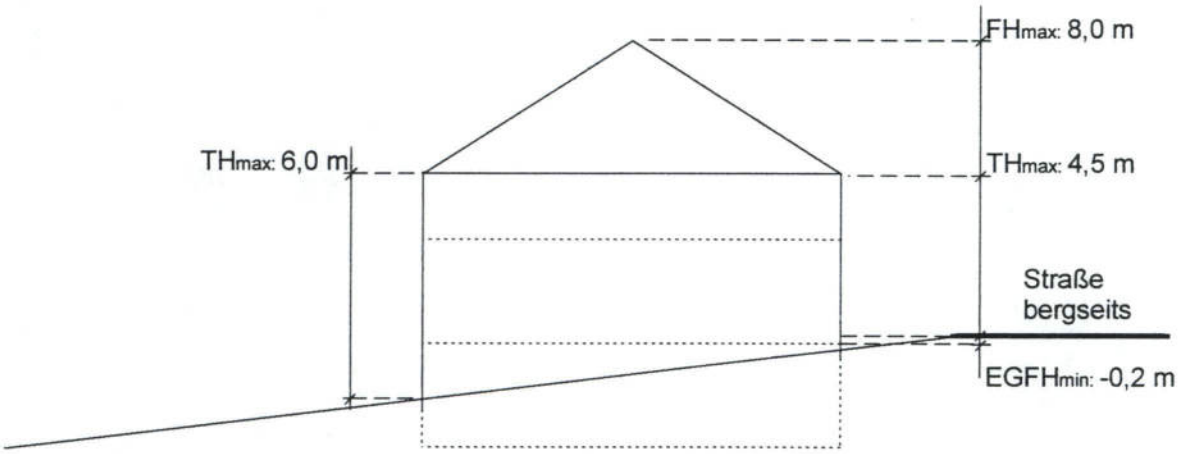
Bergseite:
Bezug Gebäudekante, gemessen in der Gebäudemitte
bis zum Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Traufhöhe: 6,5 m über Straßenniveau
5,0 m über neuem Gelände

Abgrabungen: max. 0,5 m unter gewachsenes Gelände

Schnitt B:
Höhenbeschränkungen und Höhenlage von Gebäuden
gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

First hangparallel, Straße bergseits



M 1:200

Straßenseite:
Bezug Straßenniveau, gemessen in der Gebäudemitte,
bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Firsthöhe: 8,0 m
Max. Traufhöhe: 4,5 m

Erdgeschoßfußbodenh: min. auf -0,2 m unter Straßenniveau (nicht tiefer)

Abgrabungen: max. 0,2 m unter gewachsenes Gelände

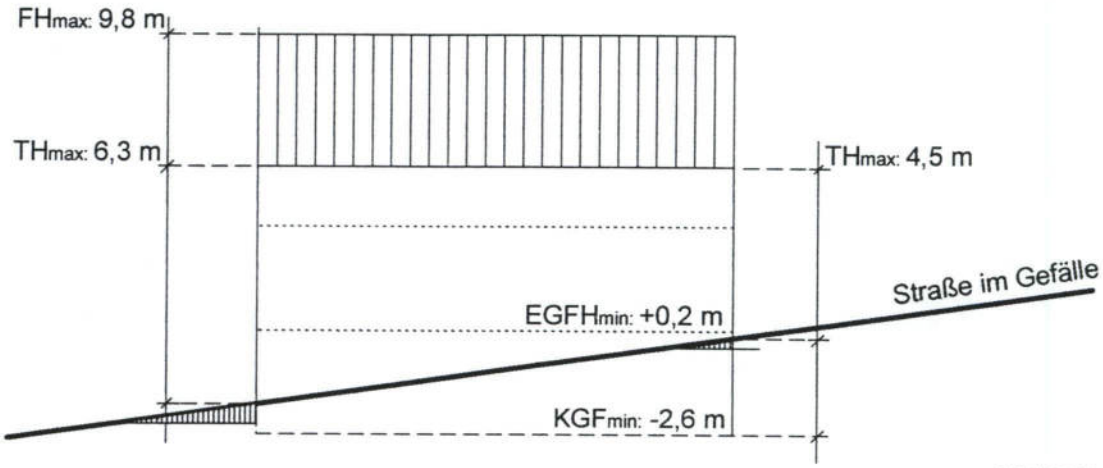
Talseite:
Bezug Straßenniveau bzw. neue Geländehöhe, gemessen in der Gebäudemitte,
bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Traufhöhe: 4,5 m über Straßenniveau
6,0 m über neuem Gelände

Abgrabungen: max. 0,5 m unter gewachsenes Gelände

Schnitt C:
Höhenbeschränkungen und Höhenlage von Gebäuden
gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

First und Straße senkrecht zum Hang



M 1:200

Talseite:
Bezug Straßenniveau, gemessen an der untersten straßenseitigen Gebäudekante bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut:

Max. Firsthöhe: 9,8 m
Max. Traufhöhe: 6,3 m

Abgrabungen: max. 0,5 m unter Straßenniveau

Bergseiteseite:
Bezug Straßenniveau, gemessen an der obersten straßenseitigen Gebäudekante bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

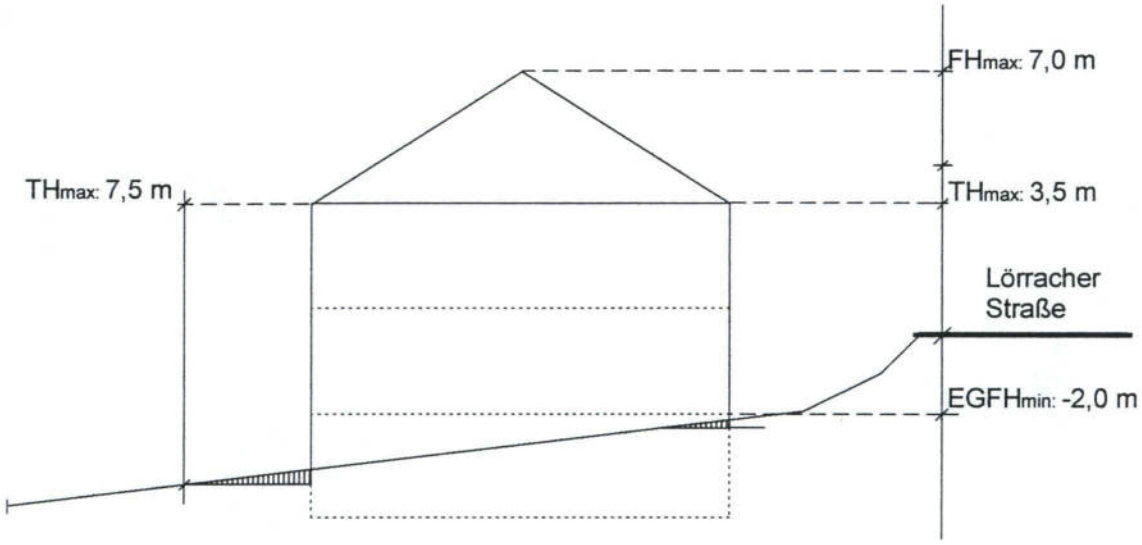
Max. Traufhöhe: 4,5 m über Straßenniveau

Erdgeschoßfußboden: min. 0,2 über Straßenniveau
Kellergeschoßfußboden: max. 2,6 unter Straßenniveau

Abgrabungen: max. 0,2 m unter Straßenniveau

Schnitt D:
Höhenbeschränkungen und Höhenlage von Gebäuden
gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

Gebäude entlang der Lörracher Straße



M 1:200

Straßenseite bergseits:
Bezug Straßenniveau, gemessen in der Gebäudemitte,
bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Firsthöhe: 7,0 m
Max. Traufhöhe: 3,5 m

Erdgeschoßfußbodenhöhe: min. -2 m unter Straßenniveau (nicht tiefer)

Abgrabungen: max. 0,2 m unter gewachsenes Gelände

Talseite:
Bezug Straßenniveau bzw. neue Geländehöhe, gemessen in der Gebäudemitte,
bis zum höchsten Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut

Max. Traufhöhe: 3,5 m über Straßenniveau
7,5 m über neuem Gelände

Abgrabungen: max. 0,4 m unter gewachsenes Gelände

I.3 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt (seitlicher Grenzabastand abweichend zur LBO, siehe Ziffer I.4 und I.6). Zulässig sind entsprechend dem Planeintrag bereichsweise

- nur Einzelhäuser,
- nur Doppelhäuser,
- Einzel- und Doppelhäuser.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Die so definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind i.d.R. größer als die maximal zulässigen Grundflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, um den Bauherren noch Spielräume bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu belassen.
Maßgeblich sind jedoch die einzuhaltenden maximalen Grundflächen.

Soweit Einzel- oder Doppelhäuser in grundstücksübergreifenden Baufenstern stehen, ist abweichend von den Regelungen der LBO von einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,5 m auch von Nebenanlagen und Garagen freizuhalten.

I.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch in den gem. Ziffer I.4 freizuhaltenden Abstandsflächen.

I.6 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

6.1 Garagen sind nur als Ein-, An- oder Vorbauten in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Dabei ist Ziffer 2.3 (Höhenlage) zu beachten.
Soweit Garagen als Grenzgaragen errichtet werden sollen, ist Ziffer I.4 (seitlicher Granzabstand abweichend von LBO) zu beachten.

6.2 Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen und vor Garagen. Notwendige Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn durch Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung gesichert ist, daß sie sich in der Gestaltung von den angrenzenden Erschließungsflächen absetzen.

I.7 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Auch ohne zeichnerische Darstellung im Planteil werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger mit 0,5 m Breite entlang der öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt.

1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang der Lörracher Straße und der Binzener Straße ist ein Sichtfeld von ständigen Hindernissen zwischen 0,80 und 2,50m freizuhalten. Das Sichtfeld beträgt 3m vom Fahrbahnrand der L 134 bzw. L 141 ab gerechnet.

I.9 Vorkehrungen zum Schutz oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zur Verkehrslärmabschirmung
Innerhalb der im Plan M 1:500, Blatt 2, gekennzeichneten Flächen im zeichnerischen Teil muß durch die derzeitige bzw. die geplante Verkehrsführung von überörtlichen Straßen mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gerechnet werden. Für die nachfolgend festgesetzten Maßnahmen ist die lärmtechnische Untersuchung des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 27. März 2002 Grundlage.

- Bei Neubauten innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist auf der Grundlage der o.g. lärmtechnischen Untersuchung (Isophonenplan 1, 2 und 3) ein Schallschutznachweis zu führen. Sämtliche Außenbauteile sind so zu bemessen, daß die nach DIN 4109/89 erforderliche Luftschalldämmung R'w,res erreicht wird.

I.10 Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB **sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplans (Maßnahmenplan und Erläuterung dazu)

10.1. Im Straßenraum (Wendeplatz), in den Flächen für öffentliche Stellplätze, in den Fußwegen, innerhalb der Ausgleichsfläche sowie auf Privatgrundstükken sind auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, M 1:500, Blatt 2, festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen. Für die Größe und die Art der Bäume ist der Eintrag im GOP, Maßnahmenplan, verbindlich.

10.2. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend den Empfehlungen des GOP (Gestaltungsmaßnahmen mit ausgleichender Wirkung) an einem frei zu wählenden Standort zu pflanzen und zu pflegen. Für Baugrundstükke, die von einem Pflanzgebot nach Ziffer 10.1 betroffen sind, ist die Festsetzung nach Ziffer 10.2 freiwillig.

10.3. Entsprechend der Darstellung im GOP sind Baumscheiben flächendeckend mit standortgerechten niedrigen Gehölzen, bodendeckenden Wildrosen und Wildstauden (maximale Wuchshöhe 60 cm) zu bepflanzen.

10.4. Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, M 1: 500, Blatt 2, festgesetzten Standorten auf Privatgrundstücken, am Spielplatz und in der Ausgleichsfläche sind nach Maßgabe des GOP (Maßnahmenplan) 1-3reihige Strauch und 4-5reihige Feldhecken anzupflanzen und zu unterhalten.

10.5. Der Spielplatz und der im GOP gekennzeichnete Teil der Ausgleichsfläche ist entsprechend der Empfehlung im GOP einzusähen und zu pflegen.

10.6. Die vorhandene Obstwiese mit Baumbestand im Bereich der Ausgleichsfläche ist entsprechen den Empfehlungen im GOP zu erhalten und zu pflegen.

10.7. Die im GOP (Maßnahmenplan) besonders gekennzeichneten Vorgartenzonen sind mit bodendeckenden Stauden, Rosen und Gehölzen mit Solitärsträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Einfriedigungen mit Mauern, Hecken und Zäunen sind nicht zugelassen (siehe auch: Örtliche Bauvorschriften).

Wege und Zufahrten, die der Erschließung der Gebäude und Garagen dienen, sind auf die unbedingt erforderliche Breite zu beschränken und mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

10.8. Die übrigen, nicht bebauten Teile der Baugrundstücke sind als Gartenland oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe auch: Örtliche Bauvorschriften).

10.9. Zäune entlang der Fußwege sind in einem Abstand von mindestes 50 cm zur Außenkante Fußweg zu führen. Der Zwischenraum zwischen Zaun und Fußweg ist zu begrünen (Wuchshöhe maximal 80 cm).

10.10. Garagen an Fußwegen sind um mindestes 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Garagenwände parallel zu Fußwegen sind nach Maßgabe des GOP zu begrünen.

10.11. Flächige Abgrabungen bzw. nicht unbedingt notwendige Bodenumlagerungen sind zu unterlassen.

10.12. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Pflanzsubstrats muß mindestens 15 cm betragen.

Auf die Detailausführungen im Grünordnungsplan wird verwiesen (Maßnahmenplan und Erläuterungsbericht dazu).

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

10.13. Die Gemeinde Rümmingen verpflichtet sich, als Ausgleich für im Bebauungsplangebiet „Unter der Lörracher Straße" nicht ausgeglichenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes Maßnahmen gemäß GOP außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs durchzuführen. Darüber wird mit der Unteren Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

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

1. Freihaltefläche für den Straßenbau gemäß § 9 (6) BauGB.
2. Die Satzung über die **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (örtliche Bauvorschrift) der Gemeinde Rümmingen, rechtskräftig geworden am 19.11.1996, wird als nachrichtliche Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen.
3. Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen:
4. Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
5. Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

6. Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
7. Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeführt werden.

III. HINWEISE

Baugrund

Aufgrund der vorhandenen Hangwassersituation und der möglichen Rutschgefährdung des Hangs ist bei der Erschließung und Bebauung mit Erschwernissen zu rechnen. Tiefe Einschnitte in den Untergrund sind zu vermeiden.

Im übrigen sind die geotechnischen Randbedingungen für die Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Siehe dazu Geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 12. April 2002.

Auf Grund der relativ schwierigen geotechnischen Verhältnisse wird dringend empfohlen, für die weitere Erschließungsplanung und die jeweiligen Bauvorhaben gezielte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Altlasten

Treten beim Aushub des Bodens verunreinigte Materialien auf, ist die Weisung des Landratsamtes Lörrach, Umweltschutzamt, einzuholen.

Lörrach, den 16. September 2002

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

i.A.

I. Britz, Dipl.Ing.

Rümmingen, den 16. September 2002

GEMEINDE RÜMMINGEN

(Benner)
Bürgermeister

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften „Unter der Lörracher Straße"

Textliche Vorschriften

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 Dachform, Dachneigung

Festgesetzt sind Satteldächer. Die Dachneigung ist unter Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Bestandes festgesetzt mit 28-32 Grad.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können Abweichungen zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann anstelle des Satteldachs ein gegeneinander höhenversetztes Pultdach zugelassen werden, soweit die Hochpunkte der Dachflächen etwa in der Gebäudemitte liegen und die oberen Kanten parallel zu den längeren Gebäudeseiten verlaufen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachfläche stehen.
Dachaufbauten sind daher nur zulässig bei Satteldächern bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Bei mehr als einer Dachgaupe darf die Breite der Einzelgaupe nicht mehr als 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Gaupen muß ebenso wie der Abstand der Gaupen von den Giebeln mindestens 2,0 m betragen.
Der oberste Anschlußpunkt der Dachaufbauten an das Hauptdach muß mindestens 2 Ziegelreihen bzw. bzw. 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Die Höhe von Einzelgaupen darf in der Ansicht maximal betragen:

- bei Schleppgaupen 1,60 m
- bei Giebelgaupen 3,20 m

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie überdacht werden (seitlich oder vorn offene Dachgaupen).

1.4 Materialien

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

2. EINFRIEDIGUNGEN

2.1 Einfriedigungen sind entlang der Erschließungsflächen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen in Form von Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken entlang der Lörracher Straße, der internen Erschließungsstraßen und der Fußwege an den im Grünordnungsplan dargestellten und im zeichnerischen

Teil festgesetzten Standorten zugelassen. Die Höhe der Zäune darf 80 cm nicht überschreiten. Für die Hecken sind die Vorschriften des Bebauungsplans bzw. die Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplans (GOP) maßgebend.

2.2 Einfriedigungen gegenüber der freien Landschaft sind als Laubhecken, auch vor Maschendraht, zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Pflanzempfehlungen des GOP sind dabei zu beachten.

2.3 Im übrigen sind Einfriedigungen entlang anderer Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m als Laubhecken, auch vor Maschendraht zulässig.

2.4 Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m vom äußeren Rand der Erschließungsflächen einhalten.

2.5 Hecken aus Koniferen sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

3. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb der Gebäude bzw. Nebengebäude angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

4.1 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) anzulegen. Ausnahmen für Zufahrten zu Garagen und für Vorflächen von Hauseingängen können zugelassen werden.

4.2 Die Vorgartenzonen sind flächig mit bodendeckenden Stauden, Rosen und Gehölzen mit Solitärsträuchern auszugestalten.

4.3 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet
Lörrach, den 16. September 2002

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

i.A..

I. Britz, Dipl.Ing.

Rümmingen, den 16. September 2002

GEMEINDE RÜMMINGEN

(Benner)
Bürgermeister

Stand: Satzungsbeschluß 16.09.2002