

Schriftliche Festsetzungen:

Bebauungsplan "Unter der Wittlinger Straße" in Rümmingen

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 - 12 Baugesetzbuch-BauGB - vom 08.12.1986 (BggI. I S. 2253)
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung-BauNVO - vom 23.01.1990 (BgbI. I S. 132)
3. §§ 1 - 3 Planzeichenverordnung-PlanzV - vom 30.07.1981 (BgbI. I S. 833)
4. § 73 + 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg-LBO - vom 28.11.1983
Gbl. S. 770) in der geänderten Fassung vom 22.02.1988 (BgbI.S.55)
5. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg-OG - i.d.F. vom 03.10.1983
mit späteren Änderungen
6. Landeseisenbahngesetz-LEisenbG - in der Fassung vom 04.04.1984
(GBl. S. 302)
7. Allgemeines Eisenbahngesetz-AEG - vom 29.03.1951 (BGBI. I S. 989)
8. Eisenbahnkreuzungsgesetz-EKrG - in der Fassung vom 21.03.1971
(BGBI. I S. 337)
9. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung in der Fassung vom 08.05.1967 in der
geänderten Fassung vom 18.12.1981 (BGBI. I S. 1490) - EBO
10. 1. Verordnung des Großherzoglich Bad. Handelsministeriums über
den Schutz der Eisenbahnen und des Eisenbahnbetriebes vom
25.03.1872

B. Textliche Festsetzung:

I. Das Planungsgebiet wird in nachstehende Gebiete geteilt:

1. WA § 4 BauNVO - als Hauptgebiet
2. MI § 6 BauNVO - im Osten

II. Einschränkung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind Vergnügungs-
stätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen unzu-
lässig (§ 1 Bas. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im Mischgebiet sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.
(§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

III. Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe -EFH- darf über der Oberkante der
Straße -OKSTR.- höchstens betragen:
 - 1.1. Bei den traufseitigen Hausgruppen entlang der, an der Bahn-
linie entlangführenden Straße, -gemessen von OKSTR dieser
Straße, Mitte Baufenster: EFH = 1,00 m
 - 1.2. Bei allen anderen Gebäuden gemessen von OKSTR der jeweiligen
Erschließungsstraße, Mitte Baufenster EFH = 0,50 m

2. Die Traufhöhen -TH- dürfen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut höchstens betragen:

Bei eingeschossiger Bebauung	-TH	= 3.50 m
Bei zweigeschossiger Bebauung	TH	= 6.00 m

IV. Dächer + Gauben -- § 73 Abs.1 Nr.7 LBO

1. Die Dachneigung beträgt

bei WA - I	sowie MI II	= 40-45°
	bei WA II	= 30-36°

2. Hausgruppen sind mit gleichen Gebäudehöhen, Dachneigungen und Bedachungsmaterial auszuführen.
3. Die Tönung des Bedachungsmaterials -auch Gauben- ist im Bereich rötlich bis bräunlich zu halten.
4. Gauben dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge betragen, sie sind nur als Schleppgauben zulässig. Die Gaubenhöhe darf max. 3 Ziegeln unter dem First beginnen.
5. Dachterrassen und Gauben sind gemeinsam in einer Dachfläche nicht zulässig.

V. Garagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

1. Die Flächen für Garagen sind vom Standort zwingend festgelegt.
2. Garagen sind nur mit Satteldächer > 25° DN zugelassen.
3. Garagengruppen sind einheitlich zu gestalten.

VI. Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1. Durch die Erschließung entstehenden Böschungen werden mit einem Neigungswinkel 1:1.5 auf den Privatgrundstücken angelegt.
2. Im Zuge der Erschließung werden keine Stützmauern erstellt.
3. Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe, jedoch nicht höher als 1.00 m angelegt werden. Punkt VII/1 sind zu berücksichtigen.

VII. Einfriedigungen - § 73 LBO

1. Die Höhe der Einfriedigungen dürfen max. 90 cm über der Fahrbahn bzw. Gehwegoberkante liegen. Bei den durch die Tiefbau -u. Straßenplanung festgelegten Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen darf die Einfriedigung und Bepflanzung max. 70 cm betragen.

2. An den öffentlichen Straßenseiten, die kein Schrammbord oder Gehweg erhalten, sind die Einfriedigungen 30 cm hinter den Randsteinkanten anzulegen.

VIII. Gestaltung der unbebauten Flächen u. Vorgärten § 73 LBO

1. Auffüllungen u. Abtragungen auf den Grundstücken sind so vorzunehmen, daß das leichte Gefälle des Geländes von der Wittlinger Straße zur Bahnlinie erhalten bleibt.
2. Die Freiflächen zwischen Straßen (Gehwege) und Gebäuden sind als Zier-Nutzgärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Hofflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
4. Auf den Baugrundstücken ist ein Massenausgleich anzustreben, d. h. der anfallende Erdaushub ist möglichst auf denselben Grundstücken wieder zu verwenden.
5. Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

IX. Sammelantennen - § 73 LBO

1. Bei allen Mehrfamilienhäusern u. Hausgruppen sind Sammelantennen zu verwenden.

X. Nachrichtliche Übernahme:

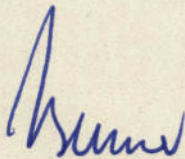
1. Bei Abgrenzungen, Gestaltung u. Bepflanzung ist ausdrücklich auf die Einhaltung des Gesetzes über Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) sowie §§ 903-924 BGB hingewiesen.
2. Bei den Bauten unter der 20 KV-Freileitung ist die Unterbauhöhe einzuhalten. Dabei ist zu achten, daß die maßgebende Gebäudehöhe gegebenenfalls von den über den Dachfirst hinaus ragenden Bauteile (Kamine, Antennen) bestimmt wird. Bei Reinigung der Kamine von außen ist die Stehhöhe des Kaminkehrers zu berücksichtigen.
3. Auf das Merkblatt über Grundwasseranreicherung und -ableitung des Wasserwirtschaftsamtes Waldshut -Außenstelle Lörrach- vom April 1991 wird verwiesen. Zwecks Reduzierung der Aushubabfahren sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:
4. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

5. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
6. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z. B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
7. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist - soweit möglich - auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
8. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

XI. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und durch Beschluß des Gemeinderats vom 17.02.1992 als Entwurf beschlossen.

Rümmingen, den 29. Juni 1992



Benner, Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 04. Sep. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 15. Sep. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

