

Gemeinde Rümmingen
Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplan-Änderung¹

§ 13 (1) BauGB "Südliche Ortserweiterung"

Bereich Hützeweg Lgb. Nr. 1531

In Ergänzung zur Planzeichnung setzt die Bebauungsplan-Änderung "Südliche Ortserweiterung" Bereich Hützeweg Lgb. Nr. 1531 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- 2.1. die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) Nr. BauNVO
- 2.2. die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (2) BauNVO
- 2.3. die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- 2.4. 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 Einzel- und Doppelhäuser

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

¹ Stand: 13.06.2016

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist im Sichtbereich des einmündenden Hützewegs ein Sichtdreieck eingetragen. Grundstücksflächen innerhalb dieses Bereiches sind von jeglichen baulichen Anlagen, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen ist das Anpflanzen hochstämmiger Bäume.

6. NEBENANLAGEN

Gem. § 14 (1) BauNVO

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

7. 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 im seitlichen Grenzabstand ohne baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

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 und Flachdächer; die Neigung der Satteldächer muss mindestens 27° und darf höchstens 33° betragen.

Soweit bestehende Gebäude abweichende Dachformen und Neigungen aufweisen, gilt Bestandsschutz.

1.3. Dachaufbauten (wie z.B. Dachgaupen) und Dacheinschnitte (wie z.B. Negativgaupen) sind zulässig.

1.4. Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Farbgebung.

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 beeinträchtigt 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.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

2. PLANVORLAGE

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

Rümmingen, den 26. Sep. 2016


.....
Meier, Bürgermeisterin