

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Zwischen den Straßen“

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) – BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 416) – PlanzV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533) – LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) – GO
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:
Dorfgebiet
gem. § 5 BauNVO

- 1.1 Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2 Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im Plan (Bl. 2) bestimmt durch folgende Festsetzungen:

2.1 Maximale Grundfläche pro Baugrundstück (gem. Planeintrag)

Für Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese Grundfläche um max. 50 v.H. überschritten werden.

Bei Baugrundstücken, die über die Stichstraße erschlossen werden müssen, kann im Einzelfall für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Überschreitung zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Bei Baugrundstücken, die einer land- oder forstwirtschaftlichen oder einer gewerblichen Nutzung dienen, kann im Einzelfall für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Überschreitung zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (gem. Planeintrag)

- als Höchstgrenze im Bereich der Neubebauung
- zwingend im Bereich des historischen Ortskerns

2.3 Höhe der baulichen Anlage (gem. Planeintrag und Darstellung im Geländeschnitt)

- Mindesttraufhöhe an den für das Ortsbild prägenden Standorten sowie
- maximale Traufhöhen

2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. Planeintrag)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelgebäude auf maximal 4, für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen (größere Kubatur) werden für das giebelständige Gebäude an der Ecke Stichstraße/Binzener Straße maximal 6 Wohnungen bzw. maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen.

Soweit in vorhandenen Wohngebäuden von diesen Festsetzungen bereits abgewichen wird, gilt Bestandsschutz.

3. BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

Für den bisher unbebauten Teil des Bebauungsplangebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt. Für den Bestandsbereich wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Zugelassen werden hier nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 23 BauNVO

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von

- Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

im zeichnerischen Teil (Bl. 2) bestimmt.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bei der Einmündung der Stichstraße in die Binzener Straße ist in der Planzeichnung ein Sichtdreieck dargestellt. Grundstücksflächen innerhalb dieses Bereiches sind von jeglicher baulichen Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 70 cm Höhe freizuhalten. Ausgenommen ist das Anpflanzen hochstämmiger Bäume.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil (Bl. 2) festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig an das Hauptgebäude angegliedert werden.

7. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und § 18 BauNVO

Für die Gebäude werden maximale Traufhöhen gemäß Planeintrag (VI. 2) festgesetzt. An für das Ortsbild prägenden Standorten wurden auch Mindesttraufhöhen festgesetzt. Im einzelnen gilt:

- für Gebäude an der Lörracher Straße
 - max. 6,5 m bergseits
 - max. 7,5 m talseits

- für die traufständigen Gebäude an der Binzener Straße
max. 7,0 m talseits
 - für das giebelständige Gebäude an der Binzener Straße
mind. 6,0 m talseits
max. 7,5 m talseits
 - für die zweigeschossige Bebauung im Bestand
mind. 6,0 m straßenseitig
max. 7,5 m straßenseitig
max. 8,00 m straßenseitig bei dreigeschossiger Bebauung
 - für die innenliegende Bebauung
max. 6,50 m talseits
 - für die eingeschossige Bebauung
max. 4,5 m straßenseitig
- jeweils gemessen an der am höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudekante.

8. NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen im Sinne von § 15 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und sonstige überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

10. VERSORGUNGSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die bestehende Transformatorenstation der KWR wurde im Plan gekennzeichnet. Das zugehörige Grundstück ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

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

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 11.1 Auf dem öffentlichen Fußweg von der Lörracher Straße wurde bis zur Transformatorenstation ein Fahrrecht für Anlieger festgesetzt.
- 11.2 Auf der Stellplatzzufahrt südwestlich der Stichstraße wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstückes festgesetzt.
- 11.3 Soweit Leitungen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Telecom und der Energieversorgung über Privatgrundstücke geführt werden müssen, sind im Planteil entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer; Dachneigung siehe Planeintrag.
- 1.2 Gaupen sind nur in einer Ebene als Schleppgaupen über max. 1/3 der Dachflächenbreite und mit einer Dachneigung von 20 - 25° zulässig. Die Höhe der senkrechten Ansichtsflächen darf max. 1,30 m betragen. Der senkrecht gemessene Abstand vom First zur Schnittlinie der Gaupenbedachung mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m betragen.
- 1.3 Versetztgeschossige Gebäude sind möglich, soweit es der Verlauf des natürlichen Geländes erlaubt. Bei diesen Gebäuden können zur besseren Belichtung ausnahmsweise versetzte Pultdächer mit annähernd gleich großen Dachflächen mit jeweils gleicher Dachneigung zugelassen werden. Der senkrechte Abstand vom First bis zum Schnittpunkt der unteren Dachfläche mit der Wand darf max. 1,00 m betragen. Bei solchen Gebäuden ist eine flachere Dachneigung erlaubt, jedoch mindestens 35°. Dachgaupen sind bei derartigen Dächern nicht zugelassen.
- 1.4 Die Dächer sind in den Farben Rot bis Rotbraun zu decken. Sie sollen sich in der Farbgebung in die bestehende Bebauung einfügen. Bei Doppelhäusern ist die Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 1.5 Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Farbgebung.
- 1.6 Die Farbgebung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Insbesondere ist die Farbe bei Doppelhäusern anzugleichen.
- 1.7 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.
Begrünte Flachdächer sind ausnahmsweise zugelassen.
Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr als 3,0 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
An der Grenze zusammengebaute Garagen müssen gestalterisch (Dachform, Gebäudehöhe etc.) aufeinander abgestimmt werden.
Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu einem Gebäude oder einer Gruppe zusammenzufassen, soweit sie nicht in ein Hauptgebäude einbezogen werden.
Soweit im Planteil keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden, sind Garagen so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und nur im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude zu planen.

2. GEBÄUDEHÖHEN

gem. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

- 2.1 Die unter I Ziffer 7 festgesetzten Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Für die Höhenlage der Gebäude auf Lgb.Nr. 105/1 über NN gilt die Darstellung in den Schnitten.
- 2.2 Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe, die Traufhöhe, die Traufausbildung, die Dachneigung und die Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 3.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 3.2 Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(Weitere Festsetzungen siehe unter Ziffer III)

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und § 73 LBO

1. PFLANZGEBOT

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind einheimische Obsthochstämme mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang oder Bäume 1. - 2. Ordnung entsprechend den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes anzupflanzen und zu unterhalten.

Ferner sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen Feldhecken mindestens vierreihig mit standortgerechten Gehölzen entsprechend den Pflanzempfehlungen im Grünordnungsplan anzupflanzen und zu unterhalten.

2. PFLANZBINDUNGEN

Im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen für Bäume festgesetzt. Sie sind - soweit erforderlich - während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen.

3. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Wiesen oder Rasen anzulegen und zu unterhalten.

- 3.2 Die Zugangswege, Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material anzulegen.

4. EINFRIEDIGUNGEN

- 4.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Soweit Böschungen Stützmauern erforderlich machen, sind sie als Trockenmauern aus Natursteinen auszuführen.

IV: 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 03.04.1995



Benner, Bürgermeister

