

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Begründung zum Bebauungsplan

„Zwischen den Straßen“

Teil I: ALLGEMEINES

1. BISHERIGES VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Rümmingen hat am 04.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. In seiner Sitzung vom 07.11.1994 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf beraten und beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Dazu konnte die Planung in der Zeit vom 22.11.1994 bis 22.12.1994 eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Grundzüge der Planung in einer öffentlichen Veranstaltung am 07.12.1994 im Rathaus Rümmingen dargelegt.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat ebenfalls am 07.11.1994 eine Veränderungssperre über das Planungsgebiet erlassen.

2. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch typisch dörfliche Bebauung entlang der Lörracher und Binzener Straße. 1993 entstand auf dem Grundstück Lgb.Nr. 105/2 in zweiter Reihe ein Geschößwohnungsbau mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Südwestlich schließt sich eine zusammenhängende, bisher extensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche an. Im weiteren Verlauf der Lörracher und Binzener Straße hat sich in den zurückliegenden Jahren eine lockere Bebauung mit Eigenheimen entwickelt. Da der Abstand zwischen der Bebauung im Ortskern und dem neuen Siedlungsbereich im Mittel 110 m beträgt, ist sie trotz der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan nicht mehr als Baulücke, sondern als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu werten. Dies wurde bereits anlässlich einer Bauvoranfrage 1985 festgestellt und bei einem Ortstermin am 19.06.1994 von der Baurechtsbehörde erneut bekräftigt.

Konkreter Anlaß für die Planaufstellung waren

- Veränderungsabsichten im Bestand,
- ein Neubauvorhaben auf einem dem alten Dorf zugewandten Grundstück innerhalb der zusammenhängenden Grünfläche
- und ein erkennbarer Bedarf an Baugrundstücken für private Bauvorhaben, da das Baugebiet „Südlich Ortserweiterung“ aus den 60er Jahren inzwischen nahezu vollständig aufgefüllt ist.

3. VORGABEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan von 1983 und im Flächennutzungsplan-Entwurf des GVV Vorderes Kandertal vom September 1993 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Da der zusammenhängende Grünbereich nicht mehr als Baulücke gewertet werden kann, kann eine Bebauung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen. Darin sind insbesondere die Erfordernisse gem. § 8a BNatSchG darzulegen und zu berücksichtigen.

4. ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßgeblich für die Zielsetzung des Bebauungsplanes waren für den Gemeinderat folgende Gesichtspunkte:

- **Erhaltung der Landwirtschaft**
Das Plangebiet ist im Bestand durch eine typisch dörfliche Mischnutzung geprägt. Insbesondere ist hier noch ein Vollerwerbslandwirt angesiedelt. Ein zweiter Haupterwerbsbetrieb befindet sich jenseits der Lörracher Straße. Ihre Existenz soll durch eine Neubebauung in der Nachbarschaft nicht gefährdet werden. Wesentlich sind deshalb planungsrechtliche Festsetzungen, die geeignet sind, den Gebietscharakter und die besondere Eigenart eines Dorf-mischgebietes zu erhalten. Dazu zählt auch, daß die „sonstige Wohnnutzung“ gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO insgesamt kein Übergewicht über die anderen zulässigen Nutzungen erhält.
- **Maßvolle Verdichtung**
Innerhalb des historisch gewachsenen, noch immer dörflich geprägten Ortskerns haben in jüngster Zeit Entwicklungen eingesetzt, die geeignet sind, die bisher ausgewogene Struktur des Ortes empfindlich zu stören. Dazu zählen vor allem großvolumige Geschoßwohnungsbauten, die teilweise alte Bausubstanz ersetzen, teilweise in zweiter Reihe auf bisherigen Hausgärten entstanden. Im Einzelfall führte das Maß der baulichen Nutzung sowohl hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten als auch bezüglich der überbauten Grundstücksflächen zu einer Dichte, die bei weitem über der des umgebenden Bestandes liegt. Weitere Zielsetzungen, die bereits im örtlichen Entwicklungskonzept von 1984 zur Erhaltung der dörflichen Wohnqualität (Maßstäblichkeit von Neubauten, Sicherung kleiner Grünbereiche) formuliert wurden, wurden dadurch massiv gefährdet. Hinzu kamen eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse in der Ortsdurchfahrt und eine erhebliche Belastung der für eine solche Bebauung nicht ausgelegten technischen Infrastruktur. In diese Kategorie von Neubauten fällt auch das im Plangebiet neu errichtete Gebäude (Lgb.Nr. 105/2).

Vor diesem Hintergrund will der Gemeinderat ein neues Leitbild für den gesamten alten Ortskern (Rahmenplan und Bebauungsplan „Ortsetter“) entwickeln, das einerseits künftige städtebauliche Mißstände verhindern und andererseits eine städtebaulich vertretbare und geordnete Entwicklung sicherstellen soll.

Da auf dem Grundstück der ehemaligen Tonwerke Kandern (Gewerbebrauche) ortskernnah, aber im Hinblick auf das Ortsbild und die historische Struktur in einem unabhängigen Bereich neben gewerblicher Nutzungen auch verdichteter Wohnungsbau ermöglicht werden soll, soll das Gebiet „Zwischen den Straßen“ einer kleinteiligen, dorfgemäßen Bebauung vorbehalten werden. Bezüglich der Bebauungsdichte soll es zwischen dem Ortskern und der lockeren Neubebauung in der Ortsrandlage vermitteln. Auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Grünfläche soll gezielt der Bedarf an privaten Baugrundstücken für Eigenheime gedeckt werden, bevor dafür neue Flächen am Ortsrand erschlossen werden müssen.

- **Sparsamer Erschließungsaufwand**
Der Überwiegende Teil der neuen Baugrundstücke kann entsprechend der Abstimmung mit dem Straßenbauamt von der Lörracher und der Binzener Straße aus erschlossen werden. Eine zusätzliche Erschließungsstraße für den innenliegenden Bereich soll so sparsam wie möglich ausfallen.
- **Erhaltung des Streuobstbestandes**
Auf der ehemals landwirtschaftlich benutzten Fläche befindet sich älterer Streuobstbestand. Er soll weitgehend erhalten werden.
Darüber hinaus soll bei der Planung den Belangen des Umweltschutzes insbesondere im Hinblick auf den § 8a BNatSchG Rechnung getragen werden.

5. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird im Südosten und Nordosten begrenzt durch die Lörracher Straße (L 141), im Nordwesten durch die Binzener Straße (L 134). Im Südosten wurde das Grundstück Lgb.Nr. 95/1 einbezogen. Der bebaute Teil des Grundstücks wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ins Plangebiet einbezogen, um hier eine geringfügige Erweiterung des Bestandes zu ermöglichen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,22 ha. Davon entfallen ca. 5100 m² auf den Bestand und ca. 7100 m² auf die bisherige Grünfläche.

6. BESTEHENDE NUTZUNGEN

Im Gebiet selbst ist ein Haupterwerbslandwirt angesiedelt. Jenseits der Lörracher Straße wirkt ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb prägend. Ferner liegen zwei Ladengeschäfte sowie zwei ältere Wohngebäude mit jeweils zwei bis drei Wohneinheiten im Planungsbereich. In jüngster Zeit wurde in zweiter Reihe ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten errichtet.

Zum Bestand gehört außerdem eine Trafostation der Kraftwerke Rheinfelden AG mit unter- und oberirdischen 20-kV Leitungstrassen.

Die derzeitige Nutzung der zusammenhängenden Grünfläche wird im Teil III unter Ziffer 1.1 näher erläutert.

Teil II: PLANUNG

1. ERSCHLIESSUNG

1.1 STRASSEN UND WEGE

Die Erschließung des Gebiets, insbesondere der Neubebauung, erfolgt über die Lörracher und die Binzener Straße. Zur Minimierung des Erschließungsaufwandes und zugunsten einer zusammenhängenden Grünfläche zwischen der künftigen Bebauung wurde auf eine innere Erschließungsstraße verzichtet.

Lediglich die beiden Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 105/1 und das giebelständige Gebäude an der Binzener Straße mit ihren zugehörigen Stellplätzen werden über eine kurze Stichstraße erschlossen. Bei der Anordnung der Stellplätze und Garagen für den Neubau an der Binzener Straße wurde bedacht, daß die Zahl der privaten Grundstücks- und Garagenzufahrten von der Landesstraße 134 (Ortsdurchfahrt) auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Die bisherige Zufahrt zur Trafostation der KWR wird als öffentlicher Fußweg ausgewiesen und bis zur neuen Stichstraße verlängert. Diese zusätzliche Querverbindung zwischen Binzener und Lörracher Straße ergänzt das Fußwegenetz im Dorfkern. Von der Lörracher Straße bis zur Trafostation ist der Fußweg für Anlieger befahrbar.

Die Rathausgasse weiter südlich bleibt erhalten.

Ein Gehrecht zugunsten der benachbarten Grundstückseigentümer und -nutzer über die Stellplatzzufahrt soll die Zugänglichkeit und die Bewirtschaftung des inneren Freibereichs erleichtern.

Entlang der Lörracher Straße soll ein öffentlicher Gehweg gesichert werden. Er liegt teilweise auf dem Straßengrundstück des Landes, teilweise auf privaten Flächen.

1.2 PARKIERUNG

Die erforderlichen Garagen und privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken in den dafür vorgesehenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den Gebäuden integriert unterzubringen.

Soweit der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) keine anderweitigen Festsetzungen trifft, sollen die Garagen so nah wie möglich an den öffentlichen Verkehrswegen und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

1.3 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) ist über die bestehenden Leitungsnetze gesichert.

Für die Entwässerung der Gebäude entlang der Lörracher Straße und für die innenliegende Bebauung wurde an geeigneter Stelle in Leitungsrecht vorgesehen.

Ferner wird im Hinblick auf die geplante Umstellung im Ort die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das Regenwasser wird allerdings zunächst im Mischsystem abgeleitet. Dieser Anschluß ist im Gesamtkanalisationsentwurf des Abwasserverbandes „Unteres Kandertal“ auch berücksichtigt. Die Umstellung erfolgt, sobald großräumig dafür die Voraussetzungen geschaffen sind. Bei der Planung des Regenüberlaufbeckens Eimeldingen wurde das Gebiet bereits eingerechnet.

Eine Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der lehmigen Beschaffenheit des Bodens nur sehr eingeschränkt möglich. Festsetzungen dafür werden deshalb nicht getroffen.

Für die Energieversorgung der Gebäude ist die Nutzung von Solarenergie zugelassen und erwünscht.

2. GEPLANTE BEBAUUNG

Das Plangebiet umfaßt zwei unterschiedliche Bereiche:

2.1 BESTEHENDE BEBAUUNG

Ziel ist, den Bestand und seine bisherige Nutzung zu sichern, weiteren Fehlentwicklungen wie auf dem Grundstück Lgb.Nr. 105/2 vorzubeugen und in umfeldverträglichem Rahmen sinnvolle Ergänzungen zu ermöglichen. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für den Erhalt bzw. die Ansiedlung von gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Diesem Zweck dienen differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Für das Grundstück Lgb.Nr. 108 soll eine Neubaumöglichkeit eröffnet werden. Die Stellung dieses Gebäudes wurde so gewählt, daß die Lörracher Straße einen sinnvollen baulichen Abschluß erhält und gleichzeitig eine Gliederung der Freizeite und Straßenräume erreicht wird.

2.2 NEUBEBAUUNG

Auf der bisherigen Grünfläche soll eine maßvolle, dem dörflichen Umfeld angemessene und verträgliche Neubebauung zugelassen werden.

Geplant ist eine Bebauung, die unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht. Insbesondere soll ein Angebot für den Bau von Eigenheimen geschaffen werden.

Die neuen Gebäude sollen in der Kubatur und der Dachneigung dem umgebenden Bestand angeglichen werden.

Entlang der Lörracher Straße sollen traufständige Einzel- oder Doppelhäuser den Bestand ergänzen.

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung sollen zwei ebenfalls traufständige Gebäude den Ortseingang aus Richtung Binzen fassen. Ein dominantes quer zur Straße stehendes Einzelhaus soll am Übergang zum alten Dorf einen Akzent setzen und gleichzeitig den Zugang zu der inneren Bebauung markieren.

Die zwei Neubauten im Inneren des Plangebietes sollen einerseits eine verträgliche Nutzung des Grundstückes ermöglichen. Gleichzeitig sollen sie dem unmaßstäblichen Neubau etwas von seiner Dominanz nehmen und zur weiteren Bebauung überleiten.

Außerdem wurde bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück darauf geachtet, daß zwischen dem Bestand und der Neubebauung ein Mindestmaß an Wohn- und Freibereichsqualität erhalten bleibt.

Auf ein weiteres Gebäude im inneren Bereich wurde bewußt verzichtet. Eine sparsame Erschließung wäre zwar über die KWR-Zufahrt gegeben. Durch die dann geringen Gebäudeabstände und die erforderliche andere Anordnung oberirdischer Stellplätze würde die Wohnqualität von insgesamt drei Gebäuden erheblich eingeschränkt. Ferner müßte eine zusammenhängende größere Freifläche und das Ziel, den ursprünglichen Charakter einer Streuobstwiese im Inneren zu erhalten, aufgegeben werden. Insbesondere in der Abwägung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes (§ 8a BNatSchG) wurde auf ein weiteres Gebäude im Inneren verzichtet und dafür ein weitgehender Ausgleich der durch die übrige Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Baugebietes angestrebt.

Die überbaubare Fläche entspricht damit im Mittel einer zulässigen GRZ von 0,46 einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO. Diese Fläche kann im Einzelfall (innenliegende Grundstücke, landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung) überschritten werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Element der Hausgärten und kleinen Grünflächen zwischen den Gebäuden für den alten Dorfbereich prägend und im Rahmen der allgemeinen Zielsetzung für das Gebiet „Zwischen den Straßen“ wünschenswert und vertretbar.

2.3 FREIRÄUME

Die Bebauung wurde so konzipiert, daß möglichst große zusammenhängende Freibereiche und damit auch ein Teil der vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben. Im einzelnen wird auf Teil III, Ziffer 1.2 verwiesen.

3. NEUORDNUNG DES PLANGEBIETS

Bei der Planung wurde darauf geachtet, daß die Neubebauung weitgehend innerhalb bestehender Grundstücksgrenzen möglich ist. Lediglich entlang der bestehenden Grenze zwischen den Grundstücken Lgb.Nr. 101 und Lgb.Nr. 98 ist eine geringfügige Veränderung erforderlich. Da beide Grundstücke derzeit einem einzigen Eigentümer gehören, ist dies auch ohne Probleme möglich.

Für eine Umlegung oder Grenzregelung bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage.

TEIL III: EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT

1. GRÜNORDNUNG

1.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

Ein ca. 6.340 qm großes, vorwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutztes Gelände soll in ein Baugebiet umgewidmet werden. Die vorhandenen Flächen gliedern sich auf in 4.280 qm Grünland, 600 qm Grabeland, 810 qm Gartengelände und 750 qm Hof- und Gebäudeflächen.

Das Grünland setzt sich zusammen zum einen aus einer artenarmen Wiesenfläche im Westen (Flurstück Nr. 98) und zum andern aus Grünland, das dominant von Brennessel, Sauerampfer und Hahnenfuß durchsetzt ist (Flurstück Nr. 105/1). Diese Krautschicht deutet auf einen hohen Nährstoffeintrag hin. Auf dem Grünland Flurstück Nr. 100 war nur Girsch als Unterpflanzung sichtbar, überstellt ist dieses Flurstück mit Halb- und Viertelstamm-Obstbäumen (1 Apfelbaum, 12 Pflaumenbäume). Die artenarme Wiesenfläche ist eine ehemalige Streuobstwiese, da noch drei alte wertvolle Obstbäume vorhanden sind und Nachpflanzungen erfolgen.

1.2 BILANZ DES BAUMBESTANDES

- Verlust an älteren Obstbäumen mit Stammdurchmesser von 15 - 25 cm:
10 Stück, wobei es sich bei diesen Bäumen vorwiegend um Halb- und Viertelstammbäume handelt.
- Verlust an Neupflanzungen von Obstbäumen mit Stammdurchmesser < 15 cm:
4 Stück
- Verlust an Obstbäumen mit Stammdurchmesser > 25 cm:
5 Stück, wobei zwei wertvolle Apfelbäume mit einem Stammdurchmesser von 55 cm bzw. 45 cm durch Veränderung der Baufenster zu erhalten wären.

Zu erhaltende Obstbäume: 13 Stück

1.3 AUSGLEICHSPFLANZUNGEN

Ausgleichsbaumpflanzungen sind im Plan vorgesehen. Der aufgezeigte Standort ist nicht bindend, wohl aber die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, sowie deren Art und Größe.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Baugebietes ist die Pflanzung von:

- Feldhecken mindestens 4-reihig, pro Grundstück mindestens 3 m Breite

Außerdem werden zur Eingriffsminimierung diverse Maßnahmen festgesetzt, wie der Bau von wasserdurchlässigen Oberflächen, Bau von Trockenmauern aus Naturstein etc.

Neugepflanzt wurden 7 Stück Obsthochstammbäume Stammumfang 16 - 18 cm für den Verlust von 5 Obstbäumen mit Stammdurchmesser > 25 cm innerhalb des Baugebietes.

Für den Verlust der Halb- und Viertelstammbäume sowie der jungen Neuanpflanzungen (insgesamt 14 Stück) werden Baumpflanzstandorte auf der Gemarkung außerhalb des Baugebietes an geeigneter Stelle für Ersatzpflanzungen gesucht. Es sollten im Minimum 8 Hochbaumstämme mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang gepflanzt werden.

1.4 WERTIGKEIT DER BIOTOPTYPEN

Den Biotoptypen (Bestand und Planung) werden Wertziffern zugeordnet, die etwas über die Wertigkeit des Biotoptyps innerhalb des Naturhaushaltes aussagen, wobei die niedrigsten Wertziffern den geringsten Biotopwert darstellen.

Biotoptyp	Wertziffer
Versiegelte Flächen (z.B. Asphalt, Gebäudeflächen)	1
wasserdurchlässige Flächen (Stellplatzflächen, Garagenzufahrten Hauszuwege)	2
Grabeland	3
Gartengelände	3,5
artenarme Wiesen	4
artenreiche Wiesen	5
Feldhecken mind. 4-reihig	7
alter Streuobstbestand mit artenreicher Wiese	8
Naßwiesen	9
naturnahe Gewässer	10

Bei Gegenüberstellung der angestrebten Flächen jetziger Bestand und geplanter Ausbau ergibt sich folgendes Wertverhältnis:

(Die Zufahrt zur Trafostation und der Gehweg werden in die Bewertung nicht mit einbezogen, da sie im Bestand erhalten bleiben.)

Bestand

Versiegelte Flächen (Nebengebäude)	219 qm	x 1 W =	219 Wqm
wasserdurchlässige Flächen	431 qm	x 2 W =	862 Wqm
Grabeland	600 qm	x 3 W =	2.400 Wqm
Gartengelände	810 qm	x 3,5 W =	2.835 Wqm
artenarme Wiese	4.280 qm	x 4 W =	17.120 Wqm
<hr/>			
	6.340 qm		23.436 Wqm

Planung

Versiegelte Flächen (Straßen- und Gebäudeflächen)	2.022 qm	x 1 W =	2.022 Wqm
wasserdurchlässige Flächen (Stellplatzflächen, Zufahrten)	445 qm	x 2 W =	890 Wqm
Gartengelände	3.453 qm	x 3,5 W =	12.086 Wqm
Feldhecken	420 qm	x 7 W =	2.940 Wqm
			<hr/>
	6.340 qm		17.938 Wqm

Differenz zwischen Bestand und Planung

23.436 Wqm
./ 17.938 Wqm

5.498 Wqm

1.5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes den Eingriff in den Naturhaushalt nicht kompensieren, strebt die Gemeinde an, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes in Höhe der oben berechneten Differenzen durchzuführen.

Vorschläge:

1. Umwandlung von vorhandenem intensiv genutztem Grünland (Wert. 4) in Extensiv-Wiese mit Hochstammbobstbäumen (Wert. 8, Differenz 4 W):
 $5.498 \text{ Wqm} : 4 \text{ W} = 1.374 \text{ qm}$ erforderliche Ersatzfläche
oder
2. Rückführung von Ackerflächen (Wert. 3) in artenreiches Grünland (Wert. 5, Differenz 2 W):
 $5.498 \text{ Wqm} : 2 \text{ W} = 2.749 \text{ qm}$ erforderliche Ersatzfläche
oder
3. Rückführung von Ackerfläche (Wert. 3) in Grünland mit mehrmaliger Mahd (Wert. 4, Differenz 1 W).
 $5.498 \text{ Wqm} : 1 \text{ W} = 5.498 \text{ qm}$ erforderliche Ersatzfläche
4. Einbringen von Feldhecken (Wert. 7) in Ackerlandflächen (Wert. 3, Differenz 4 W):
 $5.498 \text{ Wqm} : 4 \text{ W} = 1.374 \text{ qm}$ erforderliche Ersatzfläche

Die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen können auch miteinander kombiniert werden.

2. BODEN

Durch die Herstellung der Gebäude, des Privatweges, der Grundstückszufahrten, der Stellplätze und des Abwasserkanals wird in den gewachsenen Boden eingegriffen.

Aufgrund der lehmigen Beschaffenheit des Untergrundes sollen weitere Störungen des Bodengefüges unterbleiben.

Ferner sollen zahlreiche Streuobstbäume im Gebiet erhalten werden. Auch im Hinblick darauf sollen die natürlichen Geländehöhen nicht verändert werden.

Zur Minimierung des Eingriffs wird der Massenausgleich deshalb nicht auf den einzelnen Grundstücken angestrebt.

Das Aushubmaterial kann zur Auffüllung einer ehemaligen Tongrube auf Gemarkung Rümmingen verwendet werden. Öffentliche Deponien werden dadurch nicht belastet.

TEIL IV: VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung werden in den Planteil und die textlichen Bebauungsvorschriften aufgenommen, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden. Damit soll die angestrebte harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden.

Die Erhaltung bzw. Ergänzung des Baumbestandes, die Sicherung unversiegelter Flächen sowie die Minimierung und der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ziel der Vorschriften zur Grünordnung und Freiflächengestaltung.

Da der Straßenraum und das Wohnumfeld erfahrungsgemäß wesentlich geprägt wird durch Garagen und Einfriedigungen sollen entsprechende Festsetzungen auch hier die angestrebte Gestaltqualität sicherstellen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Der Planungsbereich „Zwischen den Straßen“ wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nachbarschaft werden Anwesen noch landwirtschaftlich genutzt. Die Sicherung dieser Betriebe ist vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf mögliche, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nicht vermeidbare Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften von den Anwohnern hinzunehmen.
- 1.2 Nicht zugelassen sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Tankstellen) und § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten). Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung insbesondere entlang der Binzener Straße sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die erheblichen Autoverkehr in das Gebiet ziehen könnten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht durch die Grundflächenzahl, sondern durch die absolute maximal zulässige Grundfläche bestimmt. Um die Erhaltung und Ansiedlung dorfgebietstypischer Nutzungen zu fördern, wird im Einzelfall eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 zugelassen.

Die zulässige Grundfläche wird bereichsweise unterschiedlich festgesetzt.

An der Lörracher Straße sind größere Baukörper städtebaulich erwünscht, um den Eingang ins alte Dorf auch im Straßenraum spürbar zu machen. Im Inneren des Baugebietes sollen kleinere Baueinheiten entstehen, um im Hinblick auf die benachbarte Bebauung eine verträgliche Bebauungsdichte zu erreichen.

An der Binzener Straße ist an der Nahtstelle zum alten Dorf aus städtebaulichen Gründen ein Gebäude sinnvoll, das in seinem Volumen der historischen Bebauung entspricht und den Rand des Ortskerns bildet.

An Stellen, an denen Ortsbildprägende Raumkanten erhalten oder geschaffen werden sollen, wurden im Interesse der Ortsbildpflege Baulinien festgesetzt.

2.2 GESCHOSSFLÄCHE

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl bzw. der absoluten Geschoßfläche wird verzichtet, da sie in dem Gebiet nur wenig dazu beitragen kann, die erwünschte Nutzungsdichte zu regeln.

2.3 ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN EINHEITEN

Um der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Damit soll eine Dominanz der Wohnbebauung und damit eine Umstrukturierung des dörflichen Bereiches gebremst werden, die insbesondere die Existenz der angesiedelten Haupterwerbslandwirte gefährden könnte.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, TRAU FHÖHEN

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt. An für das Ortsbild prägenden Standorten werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Für ein Gebäude an der Gabelung der Lörracher und Binzener Straße werden drei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich sollen differenziert ausgewiesene Traufhöhen zu einer Kubatur der neuen Gebäude führen, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

3. BAUWEISE

Für die Neubebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei Einzel- und Doppelhäuser.

Im Bestand wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Entsprechend den gewachsenen Strukturen sind hier auch unterschiedliche Bauweisen typisch.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Bebauungsplan wird die Stellung der Hauptgebäude und der Garagen bzw. Carports vorgegeben. Damit soll eine sinnvolle Ausformung des Straßenraumes sowie eine der Umgebung angepaßte räumliche Gliederung der Bebauung erreicht werden.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die Binzener Straße soll aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Sichtdreieck freigehalten werden.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die Dachgestaltung ist ausschlaggebend für die Gesamterscheinung des Baugebietes und die harmonische Einbindung in das umgebende Ortsbild.

Entsprechend der umgebenden Bebauung soll die Dachneigung in dem Bereich nördlich der Rathausgasse 40 - 48° betragen, südlich der Rathausgasse 35 - 40°.

Ferner sollen im Bebauungsplan die Farbgebung für die Dachdeckung, die zulässige Anordnung und Gestaltung von Dachgaupen, sowie die Hauptrichtung von Traufe und First geregelt werden.

7. NEBENANLAGEN

Um den Erschließungsaufwand zu reduzieren, den Eingriff in das Bodenpotential zu minimieren und eine möglichst große Zahl an Bäumen zu erhalten, werden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen. Sind darüber hinaus Stellplätze erforderlich, sind sie nach Möglichkeit innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der einzelnen Gebäude unterzubringen.

8. FESTSETZUNGEN AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Zur Minimierung der Eingriffe in das ökologische Potential und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden eine Reihe von Forderungen aus dem Grünordnungsplan im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu gehören insbesondere

- die Erhaltung von Bäumen,
- das Anpflanzen von Bäumen,
- das Anpflanzen von Hecken,
- die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sowie
- die Ausbildung der Grundstückseinfriedigungen

9. KOSTEN

Für die Erschließung des Gebietes entstehen der Größenordnung nach folgende Kosten:

Herstellung der Straße	ca. DM	53.000
Wasserleitungen	ca. DM	15.000
Abwasser (Stichstraße)	ca. DM	40.000
Abwasser (Entwässerung der Gebäude an der Lörracher Straße)	ca. DM	75.000
<hr/>		
Gesamt	ca. DM	183.000
<hr/>		

10. REALISIERUNG

Die Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauung sollen entsprechend dem Bedarf so schnell wie möglich geschaffen werden.

Lörrach, den 03.04.1995

Entwurf + Planfertigung
Lörracher Stadtbau-GmbH
Brühlstraße 11, 79540 Lörrach



Rümmingen, den 03.04.1995

Der Bürgermeister