Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 08.01.1990 (GBl. S. 1)

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Ausschluß von Nutzungen, Einschränkung von Ausnahmen** (§ 1 (5, 6) BauNVO)

1.1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 In den *Gewerbegebieten* (GE und GEE) sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.3 In den *Gewerbegebieten* (GE und GEE) sind Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung errichtet werden.

1.1.1.4 In den *Gewerbegebieten* (GE und GEE) sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.2 **Zulassung, Ausschluß und Einschränkung von Nutzungen** (§ 1 (9) BauNVO)

1.1.2.1 Einzelhandelsbetriebe (auch im Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben) sind in den Gewerbegebieten (GE und GEE) als Ausnahme zugelassen.

1.1.2.2 In den Gewerbegebieten (GE und GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Nahrungs- und Genußmitteln grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen gelten für Randsortimente. Ferner bleibt ausgenommen der Verkauf von Lebensmitteln und deren Randsortimente in Verbindung mit der Produktion beschränkt auf einen untergeordneten Betriebsteil mit maximal 15% der Betriebsfläche.

1.1.2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in *den Gewerbegebieten* (GE und GEE) nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.2.1 Als maximale Höhen zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

als Maximale Traufhöhe: 7,00 m
als Maximale Firsthöhe: 12,00 m

1.2.2 Als Erdgeschoßfußbodenhöhe sind maximal 0,80 m über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenoberkante zulässig.

1.3 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12,14 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.3 Nebenanlagen im Sinne von §14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausnahmen zulässig.

1.4 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Je Grundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt max. 9 m und jeweils max. 5 m Breite zulässig.

1.5 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, b BauGB)

1.5.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Vgl. Anhang/Liste 1).

1.5.2 Die in der Grünzone vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls durch geeignete Arten zu ersetzen (Vgl. Anhang/Liste 2).

1.5.3 Auf allen Baugrundstücken ist pro 300 m² Grundstücksfläche - unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote - ein standortgerechtes einheimisches Laubgehölz zu pflanzen (Vgl. Anhang/Liste 2).

1.5.4 Auf den ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze als Bäume, Sträucher oder ungeschnittene Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Vgl. Anhang/Liste 1 und 2).

1.5.5 Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.6.1 Abgrabungen sind nicht zulässig.

1.6.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m über natürlichem Gelände erreichen und sind im Bauantrag darzustellen.

1.7 **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Die festgesetzten Sichtfelder sind im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.7.2 Innerhalb der Sichtfelder sind Bäume, Lichtmaste u.ä. zulässig, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, nicht die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verdecken.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Eindeckung in dunklen Farbtönen auszubilden.

2.1.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

2.1.1.3 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind nur als Ausnahme zulässig und gemäß Ziffer 1.5.4 zu begrünen.

2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Dacheinschnitte oder Negativgauben sind nicht zulässig.

2.1.2.2 Dachgauben sind nur bei Dächern mit mehr als 30° Neigung und insgesamt bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.1.2.3 Mit den Gauben ist ein Abstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten. Gemessen wird jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach. Der Anschnitt der Gauben und Aufbauten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.3 Garagen

2.1.3.1 Für die Dächer der Garagen gelten die gestalterischen Vorschriften wie für Haupt- und Nebengebäude.

2.2 Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Gewerbegebiet (GE) bis zur maximalen Traufhöhe, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) im Erdgeschoßbereich bis auf 4,0 m Höhe zulässig.

2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen, ebenso die Anbringung von entsprechenden Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.

2.3 Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO und § 10 LBO)

2.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Ra-

sengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

2.5.2 Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Hierzu zählen Flächen mit intensiven Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW.

2.5.3 Unbebaute und nicht oberflächenbefestigte Flächen sind zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen, und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

2.6 **Einfriedigungen** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

2.6.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,80 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.6.2 Einfriedigungen dürfen über 0,50 m nur aus transparenten Material (z.B. Maschendraht) erstellt werden.

2.6.3 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.6.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.7 **Genehmigungsvorbehalt** (§ 73 (2) Nr. 1 LBO)

2.7.1 Für die nach § 52 (1) Nr. 32 und 33 der Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Anlagen (Werbeanlagen und Automaten) ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Fernmeldeanlagen

3.2.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Fernmeldeamt in Freiburg, Postfach 20, 79095 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L (Tel. 0761 - 84-6150) Verbindung aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

3.3 **Abwasser**

3.3.1 Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist nach den allgemeinen Regeln der Technik im Trennsystem mit Ableitung der Schmutzwässer zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlagen „Bändlegrund" sicherzustellen.

3.4 **Abfallwirtschaft**

3.4.1 Gewerbeabfälle sollen innerhalb der Betriebe sortiert und in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Geeignete Standplätze sind hierfür freizuhalten.

3.4.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4.3 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.

3.4.4 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.4.5 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.

3.5 **Oberflächenentwässerung**

3.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der gemeindlichen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

3.5.2 Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Freiflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

3.5.3 Nicht zulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerleitungen und Drainagen.

3.5.4 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.5.5 Die Maßnahmen nach Nr. 3.5.1 bis 3.5.4 sind in dem nach der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

79591 Eimeldingen, den

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG - SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17

Der Planverfasser

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 21. März 95
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH

In Kraft getreten am 11. April 95

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH

4 ANHANG: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Liste 1: Pflanzempfehlungen für die Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea	Blut-Kastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Crataegus lavallei „Carrierei"	Apfel-Dorn
Pyrus calleryana „Chanticleer"	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne

Liste 2: Pflanzempfehlungen für die randlichen Grünflächen

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Castanea sativa	Edelkastanie
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume:

Apfel:	Bittenfelder Brettacher Dinkelbergrenette Maicher Santklauser
Birne:	Fäßlebirne Schweizer Wasserbirne
Kirsche	Dollenseppler Kürnberger Rote Spitzkopf Sauerhäner
Pflaume:	Löhrpflaume Wangenheims Frühzwetschge Wagenstadter Schnapspflaume

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball