

## GEMEINDE EIMELDINGEN

## T E X T T E I L

## ( B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n )

zum Bebauungsplan "Niederfeld"

im Bereich der Gewanne Niederfeld, Märktmatten und  
Korbmatten (jeweils teilweise) sowie Märkter Straße 60  
auf Gemarkung Eimeldingen

## A. R E C H T S G R U N D L A G E N

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986  
(BGBI.I S.2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990  
(BGBI.S.132) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBI.I.  
S.132) -- PlanzV 90
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom  
28.11.1983 (GBI.S.770, Ber.GBI.1984 S.519), geändert durch  
Gesetze vom 01.04.1985 (GBI.S.51) und vom 22.02.1988  
(GBI.S.55) -- LBO

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des zeichnerischen Teils (Lageplan Bl.2) wird festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

- 1.1 - GEWERBEGEBIET - (GE) gem. § 8 BauNVO
  - 1.1.1 gem. § 1 Abs.4 u.5 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt beschränkt:  
Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) sowie Speisegaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.
  - 1.1.2 gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) nicht zulässig. (Ausschließlich betriebsintern genutzte Zapfstellen bleiben hiervon unberührt).
  - 1.1.3 gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 Abs 3 Nrn.2 u.3 BauNVO (kirchliche, kulturelle, sportliche u.gesundheitl. Anlagen sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.1.4 gem. § 1 Abs.4 BauNVO wird das Baugebiet gegliedert in einen als GE 1 und einen als GE 2 gekennzeichneten Bereich.
  - 1.1.5 gem. § 1 Abs.6 BauNVO sind in dem als GE 2 gekennzeichneten Bereich Ausnahmen nach § 8 Abs 3 Nr.1 (Betriebswohnungen) ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
  - 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH).



- 2.3 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Höchstgrenze.

3. Höhe der Gebäude gem. § 18 BauNVO  
-----

- 3.1 Im GE 1 bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,0 m zwischen Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand und Höhe der Erschließungsstraße.
- 3.2 Im GE 2 berechnet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 15,0 m zwischen Firsthöhe (bei Satteldächern) bzw. Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand (bei Flachdächern) und dem eingeebneten Gelände nach erfolgtem Kiesabbau.  
Dabei darf die absolute Höhe von 259 m ü.NN nicht überschritten werden.  
Ausnahmen hiervon können für betrieblich bedingte, untergeordnete technische Einzelbauteile zugelassen werden.

4. Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO  
-----

- 4.1 gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in Nr.1-3 bezeichneten Anlagen  
(Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)  
nicht überschritten werden.
- 4.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sind der geplante, von der Bebauung freizuhaltende Lagerplatz im Nordwesten, die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile sowie die als Privatstraße gekennzeichneten Flächen nicht mit zu berücksichtigen.

5. Bauweise gem. § 22 BauNVO  
-----

Die Bauweise ist im Lageplan (Bl.2) durch Planzeichen festgesetzt als:

- 5.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- 5.2 Besondere Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO, indem abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

6. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO  
-----

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) bestimmt.

7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
-----

Im GE 1 sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude im Sinne von § 2 Abs.2 LBO handelt, außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) ausgeschlossen.  
(§14 Abs.2 BauNVO bleibt davon unberührt)

8. Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
-----

Im GE 1 sind gem. § 12 Abs.6 BauNVO Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausgeschlossen.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB  
-----

9.1 Die im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) als Sichtfelder gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9.2 Der im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) als Freihaltefläche gekennzeichnete geplante Lagerplatz im Nordwesten ist mit Ausnahme von ebenerdigen baulichen Anlagen von der Bebauung freizuhalten.

10. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gem. § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB  
-----

Im Plan (Lageplan Bl.2) sind die Grundstücksflächen entlang der K 6326 (mit Ausnahme der geplanten Einmündung) als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.



## 11. Flächen für Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

---

- 11.1 Die im Plan (Lageplan Bl.2) als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind nach erfolgtem Abbau (und evtl. erforderlicher Wiederauffüllung im Zuge des Straßenbaus) zu rekultivieren und standortgerecht zu begrünen.
- 11.2 Im Plan (Lageplan Bl.2) sind in Ergänzung des vorhandenen Gehölzgürtels Flächen mit Pflanzgeboten gekennzeichnet.  
Zulässig sind standortgerechte einheimische Büsche und Laubgehölze, die in Art und Pflanzdichte zur optischen Abschirmung gegen die freie Landschaft geeignet sind.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO

### 1. Äußere Gestaltung der Gebäude

---

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude oder Gebäudeteile, die über die Oberkante der Märkter Straße (bzw. über 255,0 m ü. NN) hinausragen, ist baulich ein möglichst ruhiges Gesamtbild herzustellen und hinsichtlich der farblichen Gestaltung eine Integration in die umgebende Landschaft anzustreben.  
Stark reflektierende Oberflächen, oder auf Werbung ausgelegte auffällige Farbgebungen der Gebäude sind unzulässig.

### 2. Werbeanlagen

---

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2 Einzelanlagen der Werbung sind größenmäßig einzuschränken, wobei die Gesamtgröße nicht über 4,0 qm hinausgehen darf.
- 2.3 Eine Beleuchtung der baulichen Anlagen zum Zweck der Werbung ist unzulässig.

### 3. Grenzabstände (Hinweis)

-----

Soweit im zeichnerischen Teil (Lageplan Bl.2) durch die Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung (LBO).

## III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.6 BauGB UND HINWEISE

### 1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Stellungnahme vom 03.09.90)

Das Landesdenkmalamt Freiburg weist darauf hin, daß es nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

(Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege,  
Marienstr.10a, 7800 Freiburg, Tel.0761/205-2781)

Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 2. Bundesbahndirektion Karlsruhe (aus Stellungnahme vom 09.04.91)

Hinweis auf Bahnstromleitung und die erforderliche Einhaltung der VDE-Bestimmungen 0210 für die Nutzung unter der Leitung.

Aus dieser VDE 0210 heraus müssen zur Bahnstromleitung folgende Schutzabstände eingehalten werden:

Schutzabstand über freiem Gelände:	6 m
" über Wegen:	7 m
" über Sportanlagen:	8 m
" über Gebäuden (Dachneigung <15 Grad):	5 m
" über Gebäuden (Dachneigung >15 Grad):	3 m

Die Verträge für die dingliche Sicherung der Bahnstromleitung besagen, daß Bauten jeglicher Art unter der Leitung von jeweils 10,0 m Breite beiderseits der Leitungssachse nicht erreicht werden dürfen. Hierbei ist es gleichgültig, ob es sich um bewohnbare oder unbewohnbare Gebäude oder Schuppen handelt.

Ab 10 m bis 20 m Breite beiderseits der Leitungssachse



ist unter Berücksichtigung der Ausschwingung der Leiterseile in Bezug auf die Bauhöhen eine beschränkte Bebauung nur mit Zustimmung der Bundesbahn möglich. Das gleiche gilt für die Lagerung von Feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen. Innerhalb des vorgegebenen Schutzbereiches müssen Baugesuche seitens der DB geprüft und genehmigt werden.

3. Wasserwirtschaftsamt Freiburg  
(aus Stellungnahme vom 25.04.1991)

Abfallwirtschaft

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhrungen sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden.

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicher zu stellen, daß verwertbare Bestandteile wie Bauschutt, Baustellenabfälle und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. 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.
4. Der bei den Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

Grundwasseranreicherung und -ableitung

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird.

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.  
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.

- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine Lkw-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über eine belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Bei Unklarheiten oder Fragen zu diesem Themenbereich gibt das Wasserwirtschaftsamt gerne Auskunft.

Rheinfelden, den 21.08.1991  
Entwurf+Planfertigung

BÜRO BEHLE  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEBER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SGL  
TEL.: 07623 - 8208  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3  
7888 RHEINFELDEN

Eimeldingen, den 21.08.1991  
Der Bürgermeister



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 31. Okt. 91  
Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



26. Mai 92  
In Kraft getreten am .....  
Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -





GEMEINDE EIMELDINGEN, BEBAUUNGSPLAN "NIEDERFELD"  
- VERFAHRENSDATEN -

---

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
gem. § 2 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 05.09.1990 die  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
beschlossen.

---



BÜRGERBETEILIGUNG  
gem. § 3 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 05.09.1990  
Ortsübl.Bekanntmachung am 11.09.1990  
Darlegung vom 20.09. bis 04.10.1990

---



OFFENLEGUNG  
gem. § 3 Abs.2 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 19.12.1990

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Be-  
gründung hat für die Dauer eines Monats  
vom 02.04.91 bis 03.05.91  
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung  
wurden am 19.03.91 ortsüblich bekannt  
gemacht.

---



SATZUNGSBESCHLUSS  
gem. § 10 BauGB

Der Bürgermeister

Gemeinderatsbeschuß vom 21.08.1991

---



ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES  
gem. § 11 Abs.1 BauGB

Der Bürgermeister

an das Landratsamt  
Lörrach am 17. Sep. 1991

---



RECHTSKRAFT  
gem. § 12 BauGB  
durch Bekanntmachung vom

Der Bürgermeister