

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „lfang II“ überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „lfang I“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „lfang II“ tritt der Bebauungsplan „lfang I“ für diese Teilfläche außer Kraft. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „lfang II“ die folgenden textliche Festsetzungen:

1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen**
(§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

1.1.2 **Festsetzungen zu Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.1.2.1 Die Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten-WA 1-4 für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.

1.1.2.2 Die Zahl der Wohnungen wird im WA 1 und WA 3 für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.1.2.3 Die Zahl der Wohnungen wird im WA 4 für Hausgruppen auf maximal 2 je Hauseinheit festgesetzt.

1.1.2.4 Die Zahl der Wohnungen wird im WA 5 auf maximal 6 je Gebäude festgesetzt.

1.1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.4 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten-WA 1-4 sind Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) nur im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig.

1.1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet-WA 5 sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen unterzubringen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB, § 74 LBO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt:

- 6,00 m bei 2 Vollgeschossen (II),
- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID)

1.2.1.2 Dabei ist die maximale Traufhöhe definiert als Höhe zwischen Gehweg- bzw. Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Grünordnungsplan durchzuführen.

1.4 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote**
(§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.4.1 Die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Grünordnungsplan durchzuführen.

2 **FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG** (§§ 9, 10, 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer sind als Satteldächer mit mindestens 0,3 m Dachüberstand an Traufe und Giebel auszubilden. Die Eindeckung muß in dunklen Farbtönen erfolgen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.2 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind maximal nur bis zur Hälfte der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur bis zu zwei Drittel der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

2.1.4 Der Abstand von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten zu den Ortgängen muß, gemessen jeweils von Außenkante Dach bis Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.5 Der Anschnitt von Gauben, Aufbauten und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 **Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Sofern Garagen und Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Neigung, Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht.

2.3 **Antennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.3.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Antenne zulässig.

2.3.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.4 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.5 **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Außenanlagen**
(§ 74 (1) Nr. 3 und § 9 LBO)

2.5.1 Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

2.5.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.6.2 In Straßen ohne Gewege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m und im Bereich der Wendeplatte 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.7 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 10 Nr. 3 LBO)

2.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.

3 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 (6) BauGB)

3.1 **Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 **HINWEISE**

4.1 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom

Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, in 79095 Freiburg, Tel. 0761 / 284-7220, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.2 Wasserwirtschaft

(Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.2.1 **Abwasser**

4.2.1.1 Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem mit Ableitung der Schmutzwässer zur mech.-biol. Sammelkläranlagen „Bandlegrund“ durchzuführen.

4.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (keine punktuellen bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder Drainagen), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden.

Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

4.2.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.2.1.4 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.2.2 **Grundwasserschutz**

4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 2.5.1 festgesetzt, daß Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

4.2.2.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaß-

nahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- 4.3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 2.5.1 sowie auf die Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg unter Ziffer 4.2.2.1 hingewiesen.
- 4.3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.3.2.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Abfallentsorgung

4.4.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

- 4.4.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6

- 4.4.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.4.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 2.7 wird hingewiesen.
- 4.4.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 4.4.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.4.1.6 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.

79591 Eimeldingen, den 02. April 1996

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 25. März 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 02. April 96

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

