

- 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 " A m H a l t i n g e r W e g " der
Gemeinde E i m e l d i n g e n , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76
(BGBl. I S.2256) (BBauG) in der geänderten Fassung
vom 06.07.79 (BGBl. I S.949)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v.15.09.77
(BGBl. I S.1763) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverord-
nung) vom 30.07.81 (BGBl. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.Bl. S.770) (LBO)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BBauG)

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist - Allgemeines Wohngebiet - WA - nach § 4 BauNVO.

1.2 Zulässige Anlagen

- 1.21 Von den in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen sind
allgemein zulässig:

Ziff. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 4 - Gartenbaubetriebe.

- 1.22 Die übrigen in § 4 Abs.3 genannten Ausnahmen sind nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Ziff.15 mit ihrer Zweckbestimmung und Abgrenzung außerhalb der überbaubaren Flächen im Planteil gesondert festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die im Einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.21 Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung nach I.2.1 erfolgen unterschiedlich für einzelne Teilbereiche durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert festgesetzt.

2.23 Gesondert im Planteil festgesetzt sind die anzurechnenden, ausbaubaren Dach- und Untergeschosse, dies nach folgender Definition (analog § 2 Abs.5 LBO):

a) Dachgeschosse -D- mit einer Höhe über 2,30 m (gemessen ab OK Fußboden bis Oberkante Dachhaut) über einer Fläche von mehr als drei Viertel des darunter liegenden Geschosses.

b) Untergeschosse -U- mit mind. 2,30 m Höhe und bei Hinausragen von mehr als 1,40 m über die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.11 Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.12 Die Gliederung und Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleinen Gebäudegruppen ergibt sich aus dem Eintrag im Zeichnerischen Teil.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelnen festgelegt.

- 3.22 Die Zulässigkeit von Nebengebäuden nach § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort keine oberirdischen Gebäude im Sinne von § 2 Abs.2 LBO zugelassen sind. Ausnahmen bilden die vorhandenen Nebengebäude bei bereits überbauten Grundstücken.
- 3.23 Nebenanlagen zur Versorgung nach § 14 Abs.2 BauNVO, wie Kabelverteilerschränke ect., sind als Ausnahmen zulässig.
- 3.24 Die Flächen für Garagen sind mit ihren Einfahrten gesondert dargestellt. Die Aufnahme wurde aus der städtebaulichen Gesamtplanung entwickelt und soll als Planungsempfehlung dienen.

3.3 Stellung und Höhenlage der Gebäude

- 3.31 Die Stellung der Gebäude - Hauptfirstrichtung - ist im Zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt.
- 3.32 Wegen Hochwassersicherung haben die Gebäude längs des Kanderufers - 5 Gebäude nordwestlich Straße B-B2 - eine Sockelhöhe (OK Fußboden über Untergeschoß) von 0,60 m über Straßenoberkante einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem § 9 Abs.4 BBauG und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Gebäudegestaltung

- 1.11 In der Grundrißgestaltung sind bestimmende Rechteckformen mit einer Gebäudelängsseite von mindestens 10 m anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.
- 1.12 Die Traufhöhe der Gebäude - Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut - darf an keiner Gebäudeseite von der zugehörigen Straßenoberkante
 - bei eingeschossigen Gebäuden mehr als 5,0 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden mehr als 7,0 m betragen.
- 1.13 Weitere Höhenbeschränkungen ergeben sich im Schutzbereich der Freileitung, dies gemäß nachrichtlich übernommener Festsetzung nach III.2.1 und Planeintrag.
- 1.14 In der äußeren Farbgestaltung der Gebäude sind auffallende und grell wirkende Farben zu vermeiden.

1.2 Dachgestaltung

- 1.21 Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Eintragungen im Zeichnerischen Teil maßgebend. Zur Einpassung in die

dörfliche Dachlandschaft sind ruhige Dachformen, mit Mittelfirst und gleichseitiger Neigung, anzustreben.

- 1.22 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bei Dachflächen mit einer Neigung unter 33° nicht gestattet. Sie dürfen im übrigen in der Summe der Einzelbreiten höchstens $1/3$ -tel der Trauflänge umfassen und sind im Einzelnen auf eine Breite von maximal 3,0 m zu beschränken.
- 1.23 Die Dachneigungen auf Nebengebäuden und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen, sie müssen, auch bei freistehenden Garagen, mindestens 18° betragen.
- 1.24 Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden. In Angleichung an vorhandene Dachdeckung ist braune bis rotbraune Farbgebung vorzuziehen. Schwarze Dachdeckung ist nicht zugelassen. Eine Traufgestaltung ohne Überstand ist unzulässig.

2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Zahl und Größe nach den Bestimmungen des § 39 LBO mit dem Hauptgebäude zusammen zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll gemeinsam mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist vorzuziehen.
- 2.3 Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind die Garagen benachbarter Grundstücke bei freistehenden Anlagen als Grenzgaragen nach Möglichkeit zu vereinen.
- 2.4 Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mindestens 5,0 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

3. Freiraumgestaltung

3.1 Grundstücke

- 3.11 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 3.12 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudeaußenkanten, planlich zu belegen.

3.2 Grünflächen und Bewuchs

- 3.21 Unbebaute Teilflächen innerhalb des Wohngebiets, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.22 Zur Einfügung des Baugebiets und Übergang in die Landschaft sind als Festsetzung nach § 9 Abs.1 Ziff. 25 b BBauG gesonderte Flächen für den Erhalt der dortigen Einzelbäume und Baumgruppen im Zeichnerischen Teil gesondert festgesetzt.
- 3.23 Darüberhinaus sollen alle vorhandenen Bäume und Strauchgruppen, insbesondere längs des Mühlebachs, erhalten und bei evtl. Verlust durch mindest gleichwertige Bepflanzung ersetzt werden. Vorhandener Bewuchs ist auch während der Bauarbeiten sorgfältig zu sichern und zu verwahren.
- 3.24 Als zusätzliches Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG ist als raumwirksame Durchgrünung des Baugebiets pro Einzelgrundstück der Erhalt oder die Neupflanzung von mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorzusehen.

3.3 Sonstige Freiflächen

- 3.31 Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt sind, wie Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen, müssen befestigt und entwässert werden.
- 3.32 In Höhenlage und Material ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen und öffentlich zugänglichen privaten Verkehrsflächen dann herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander übergehen.
- 3.33 Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, nicht öffentlich zugängliche befestigte Flächen als Rasenpflaster oder Schotterrasen auszubilden.

3.4 Einfriedigungen

- 3.41 Zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind vorzuziehen.
- 3.42 Wo Einfriedigungen erforderlich sind, werden Holzzäune in Naturtönung empfohlen. Die Verwendung von Maschendraht ist nur bei dichter Vorpflanzung gestattet, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.43 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 m zulässig. Die Gesamthöhe von Randbewuchs oder Einfriedigungen darf aus Verkehrssicherheitsgründen an Straßeneinmündungen, in Kurven und an Ausfahrten die Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs.6 BBauG)

1. Zur Verkehrssicherung

- 1.1 An der Einmündung der Haltinger Straße in die Bundesstraße 3 sind durch Planeintrag Sichtflächen festgesetzt, innerhalb derer jegliche Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von über 0,80 m ab Straßenoberkante untersagt ist.
- 1.2 Östlich der südlichen Einmündung in die B 3 ist längs der Bundesstraße mit Abstand von 20 m ab Fahrbahnkante ein Schutzstreifen planlich festgesetzt, welcher von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.
- 1.3 Direkte Zugänge oder Zufahrten auf die Bundesstraße 3 sind im Bereich östlich der Südeinmündung Haltinger Weg (Punkt F) nicht gestattet, diese müssen über die Strasse " Im Entenschwumm " erfolgen.

2. Sicherung Freileitung

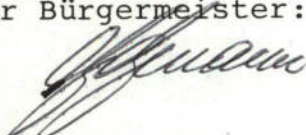
- 2.1 Im nordwestlichen Planbereich ist zur Sicherung der dort bestehenden und bleibenden 20-kv-Freileitung eine Schutzfläche festgesetzt, für welche die Bauhöhe auf maximal 7,50 m ab bestehendem natürlichen Gelände festgelegt ist.
- 2.2 Bauabsichten im Bereich der Schutzfläche bedürfen das Einvernehmen mit dem Versorgungsträger, den Kraftübertragungswerken Rheinfelden AG.

3. Sicherung Gewässerausbau


- 3.1 Der Abstand baulicher Anlagen vom linksufrigen Böschungsfuß des neugeplanten Kanderbachbettes muß mindestens 10,0 m betragen. Da im Hochwasserfall mit Geländeüberflutungen bis 4,0 m über der geplanten Bachsohle zu rechnen ist, sind die künftigen Gebäude in einer entsprechend hochwasser-sicheren Höhe anzuordnen.
- 3.2 Geländeauffüllungen im Bereich des Kanderufers dürfen nur dergestalt ausgeführt werden, daß auf einer Höhe von 1,50 m über der neuen Bachsohle (Neigung Bachuferböschung 1:1,5) eine 2,00 m breite waagrechte Berme hergestellt wird und die nach oben anschließende Geländeböschung, die standortgerecht zu bepflanzen ist, eine Neigung von höchstens 1:1,5 erhält.

Eimeldingen - Rheinfelden, den 22.05.85

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BBauG
durch Gemeinderatsbeschuß vom 11.01.84


Bürgermeisteramt:



Ausgearbeitet

gemäß § 2 Abs.3 BBauG
im Auftrag der Gemeinde Eimeldingen

Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8281

Bürgerbeteiligung

gemäß § 2a Abs.2 BBauG
dch. Information u. Anhörung am 19.01.84

Bürgermeisteramt:



Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2a Abs.6 BBauG
in der Zeit vom 19.07.84 bis 20.08.84
nach Bekanntmachung vom 10.07.84

Bürgermeisteramt:



Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BBauG
durch Gemeinderatsbeschuß vom 22.05.85

Bürgermeisteramt:



Genehmigt

gemäß § 11 BBauG
durch das Landratsamt Lörrach am 29. AUG. 1985



Rechtskräftig

gemäß § 12 BBauG
durch die Bekanntmachung vom
In Kraft getreten am 08. OKT. 1985

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -


Müller

Bürgermeisteramt:

