Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Am Haltinger Weg"

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

2.1. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) am Haupteingang liegt 30 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Abweichungen von maximal +/- 20 cm sind zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen um maximal 50% überschritten werden.

2.3. Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhe der geplanten Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 5,60 Meter festgesetzt.

2.5. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der Höhe der geplanten Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB) bis zum First. Die maximal zulässige HbA wird mit 7,10 Meter festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung von First und Traufe hat parallel zu den Baugrenzen zu erfolgen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Sichtdreiecke

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind Einfriedigungen lediglich bis zu einer Höhe von 0,8 Metern zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Im Plangebiet sind heimische Arten zu pflanzen.

6.1 Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

II HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Eimeldingen, den 29.10.2018

Friebolin, Bürgermeister

GEMEINDE EIMELDINGEN

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Am Haltinger Weg"

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer in folgenden Formen zulässig:

1.1. **Satteldächer** mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 30° und 40°. 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.

1.2. **Pultdächer** einer Dachneigung zwischen 07° und 11°. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgaupen sind unzulässig.

Nebenanlagen und Garagen sind mit einem Satteldach mit mindestens 18° Dachneigung zu versehen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Kollektoren zur Nutzung **solarer Energie** sind wie folgt zulässig:

Bei Satteldächern und Pultdächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie zulässig, die parallel zur Dachneigung ausgerichtet und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2 Anlagen zur Nutzung von **Windenergie** (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten, Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein. Im Bereich des Sichtdreiecks der Einmündung Mühleweg dürfen Einfriedungen nicht höher als 0,80 Meter sein.
Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Eimeldingen, den 29.10.2018

Friebolin, Bürgermeister

GEMEINDE EIMELDINGEN