

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Rebacker, 1. Änderung“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Die Nummerierung orientiert sich am Urplan „Rebacker“. Die Änderungen sind blau / kursiv gekennzeichnet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 In den Eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, sofern sie das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2.3 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.3 Sondergebiet „Bahnhof“ (§ 11 BauNVO)

1.1.3.1 Das Sondergebiet Bahnhof dient der funktionalen Standortsicherung des Bahnhofsvorplatzes und des ZOB. Zulässig ist ein Dienstleistungsgebäude mit folgenden Nutzungen:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Post, Bank, Reisebüro,
- Räumen für freie Berufe und ähnliche Gewerbetreibende gem. § 13 BauNVO,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet *MI und MI 2* sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.1.4.1 Mischgebiet „MI 2“ (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO)

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (zum Beispiel auch für Fahrradabstellboxen) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In allen Gebietstypen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a und § 22 BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1)

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2)

In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In den Mischgebieten gilt die offene Bauweise (o).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3)

1.2.3.1 In den Gewerbegebieten gilt eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m

1.2.3.2 Im Mischgebiet *MI* gilt eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m. *Im Mischgebiet MI 2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m.*

1.2.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der Gebäude.

1.2.3.4 Die Gebäudehöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.3.5 Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) begrenzt.

1.2.4 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet MI ist auf 0,8 festgesetzt.

1.2.5 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

*Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Mischgebiet **MI** auf **II** Vollgeschosse und im Mischgebiet **MI 2** auf **I** Vollgeschoss festgesetzt.*

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

1.3.1 Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Pflastersteine mit 3 cm Rasen- oder Spliffugen, versickerungsfähiges Pflaster-system) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.3.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

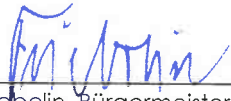
- 1.4.1 Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen (siehe Artenliste).
- 1.4.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

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

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

Gemeinde Eimeldingen, den 21. 09. 2021

Stadtbau Lörrach



Oliver Friebolin, Bürgermeister



ppa. Isolde Britz

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§9 (6) BAUGB)

3.1 **Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg im Breisgau, [Tel. 0761/205-2781](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](mailto:Dienststelle-SuN@postfach.20.in.79095.Freiburg), so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.2 **Wasserwirtschaft** (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.2.1 Abwasser

4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bündle Grund“) abzuleiten.

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 Für Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist bei Gewerbebetrieben die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu beantragen.

- 4.2.1.4 Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ist nur zulässig bei Zufahrten, Hofflächen und Stellplatzflächen, die nicht regelmäßig von LKW befahren werden. Die von LKW befahrenen Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.
- 4.2.1.5 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.
- 4.2.1.6 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 1.5.1 festgesetzt, dass Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersteine) 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 Leitungsräben 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 Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und / oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

4.4 Allgemeine Bestimmungen

- 4.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 4.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.4.4 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.
- 4.4.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.
- 4.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

- 4.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.4.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.

4.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.5.1 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).
- 4.5.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.5.3 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.
- 4.5.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

4.6 Abfallentsorgung

- 4.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung
 - 4.6.1.1 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.
 - 4.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
 - 4.6.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.5 wird hingewiesen.

- 4.6.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B.: Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
 - 4.6.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
 - 4.6.1.6 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.
-

4.7 Sonstige landschaftspflegerische Empfehlungen

Im Plangebiet sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen Verwendung finden.

4.8 Geotechnische Hinweise

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Niederterrassenschotter (Sande und Kiese) von Rhein und Kander, die von Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre und/oder mesozoische Gesteine an. Im Plangebiet ist mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Niederterrassenschotter bilden i. a. einen gut tragfähigen, der Auenlehm einen stark setzungsfähigen Baugrund. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

4.9 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge zum Schutz treffen.

4.10 Immissionen Bahnverkehr

- 4.10.1 Bei Abständen von weniger als 50 m können Erschütterungen aus dem Bahnverkehr relevant sein (DIN 18005). Die von Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungen (und elektromagnetischen Felder) können sich auf empfindliche Geräte störend auswirken.
- 4.10.2 Im Nahbereich der Bahn sind eventuell Schutzmaßnahmen, gegen die Einwirkungen von Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder, erforderlich.
- 4.10.3 Gegenüber der DB AG können für die Errichtung von Schutzmaßnahmen keine Ansprüche geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

4.11 Verbotstatbestände

Bei der Umsetzung von baulichen Vorhaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG in Eigenverantwortung zu beachten.

4.12 Bahnanlage

- 4.12.1 Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes der DB AG sind weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- 4.12.2 Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen.

4.13 Versorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Straße „An der Kander“ mit Erdgas versorgt werden.

ANHANG 1: PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Kleinkronige Laubbäume III. Ordnung (klimatisch angepasste Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Ainus cordata	Schwarzerle
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium „Plena“	Gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirsch-Pflaume
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria 'Majestica'	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume / Nußbaum

Cydonia oblonga „Cydonia Robusta“	Quitte „Cydonia Robusta“
Cydonia oblonga „Portugiesische“	Quitte „Portugiesische“
Juglans regia	Walnuss

Malus „Brettlacher“	Apfel
Malus „Cox Orange Renette“	Apfel
Malus „Retina“	Apfel
Prunus „Hauszwetschge“	Zwetschge
Prunus avium „Späte Knorpelkirsche“	Kirsche
Prunus domestica subsp. domestica „Bühler Frühzetschge“	Zwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca „Von Nancy“	Mirabelle
Prunus persica „Rekord von Alfter“	Pfirsich
Pyrus communis „Schöne Helene“	Birne
Pyrus „Köstliche von Charneu“	Birne
Pyrus „Schweizer Wasserbirne“	Birne

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter	Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rhamnus frangula

Faulbaum

Viburnum lantana Wolliger

Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner

Schneeball

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Rebacker, 1. Änderung“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften. Die Nummerierung orientiert sich am Urplan „Rebacker“. Die Änderungen sind blau / kursiv gekennzeichnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Es sind in den Gewerbegebieten Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 35° zugelassen.

2.1.2 Im Mischgebiet *MI* ist die Dachneigung von 35° - 45° zulässig. *Im Mischgebiet MI 2 ist eine Dachneigung von 10° – 35° zulässig.*

2.1.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.1.4 *Grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.*

2.1.5 *Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragung in das Grundwasser sind unbeschichtete Metallplatten aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech für Fassaden oder Überdachungen nicht zulässig.*

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

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind mit einer Dachneigung ~~von mit einer Neigung~~ von 0° - 10° herzustellen. Dächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Garage oder Nebenanlage als Terrasse genutzt wird .

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. *Die Flächen sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies, o.ä.) gem. Pflanzliste gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die besondere Regelungen gelten.*

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 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.

2.5.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m zur Straße einhalten.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.6.1 In allen Gebietsarten dürfen fassadengebundene und freistehende Werbeanlagen die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2.6.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind an Gebäuden bis zu einer jeweiligen Größe von 10 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.6.3 In allen Gebietsarten sind freistehende Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 4 m² zulässig. Die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion darf 8 m nicht überschreiten.

- 2.6.4 In allen Gebietsarten darf durch Fahnen die maximale Höhe von 8 m nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen müssen mindestens 1,5 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt sein. Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze.
- 2.6.5 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.
- 2.6.6 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.7 Nachzuweisende Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 45 m² auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Gemeinde Eimeldingen, 21. 09. 2021

Stadtbau Lörrach


Oliver Fiebolin, Bürgermeister


ppa. Isolde Britz

