

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET: KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM (§ 11 BauNVO) mit dem Lärmrichtwert eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- a. Gemeindezentrum bestehend aus
 - Gottesdienst-Auditorium mit Foyer und Bühne,
 - Mehrzweckhalle mit Bühne für Kultur- und Sportveranstaltungen,
 - Mehrzweckräumen für Seminare, Jugend- und Kreativgruppen,
 - Werkstatt mit Lagerräumen,
 - Sanitärbereiche
- b. Schank- und Speisewirtschaft,
- c. Läden (z.B. Buchhandlung/Bücherei, Bauernladen, Kunstgewerbe) mit einer maximalen Verkaufsfläche des einzelnen Ladens von 300 qm, wobei die Verkaufsfläche aller Läden zusammen 700 qm nicht überschreiten darf,
- d. maximal 6 Wohnungen für bei der FEG-Rebland Beschäftigte oder ehrenamtlich Tätige und auf dem Sondergebiet arbeitende Personen (z. B. Hausmeister, Gemeindeleiter) nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (südlicher Baufensterteil),
- e. Büroräume,
- f. Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit einer maximalen Bettenzahl von 30,

- g. alle für die zulässigen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen (z.B. Sportanlagen, Spielplatz) sowie
- h. die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Stellplätze und Zufahrten.

1.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

- 1.2.1 Im Sondergebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.2.2 In der privaten Grünfläche sind Garagen, Carports und Tiefgaragen nicht zulässig; Stellplätze nur innerhalb der festgelegten Stellplatzzonen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für die Baufenster eingetragene, maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.3.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachflächen.
- 1.3.3 Technisch bedingte Sonderbauten wie Lüftungen, Kamine usw., die über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausgehen, können als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie sich dem Hauptbaukörper in ihrer Baumasse und Erscheinung unterordnen.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1), Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" sind alle sport- und freizeitrelevanten Nutzungen sowie, innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Stellplatzzonen, teilversiegelte Stellplätze zulässig.

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

1.6.1 Fußwege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Drainpflaster Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.6.3 Im Sondergebiet „Kirchliches Gemeindezentrum“ sind mindestens 10 % der Fläche als Grünfläche naturnah anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

1.6.4 Auf den mit **F 1** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers gemäß dem Arbeitsblatt ATV A 138 anzulegen und zu bemessen. Die Flächen sind naturnah als extensive Wiesenflächen zu gestalten und mit Ausnahme der Versickerungsmulden mit heimischen Bäumen (1. oder 2. Ordnung) und Sträuchern in lockeren Gruppen zu bepflanzen und zu pflegen. Pro angefangener 100 m² ist mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang 1.

1.6.5 Auf der mit **F 2** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist zur Eingrünung des Plangebiets und zum Schutz der Autobahn vor Beeinträchtigungen (z.B. Blendlicht) ein mindestens 1,5 m hoher Erdwall entlang der Autobahn anzulegen. Der gesamte Bereich F 2 ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Pro 1,25 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Hochstämmige Bäume sind im Bereich F 2 nicht zugelassen.

Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang 1.

1.6.6 Auf der mit **F 3** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist mit Ausnahme der geplanten sport- und freizeitrelevanten Nutzungen (z.B. Sportanlagen, Grillplatz und Kinderspielplatz) eine Grünfläche anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu pflegen. Pro angefangener 400 m² sind mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang 1.

1.7 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.7.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, die im Bauantrag nachzuweisen sind. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den straßenabgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche in den drei Plänen „Schallschutzmaßnahmen“ im Anhang 2 angegeben. Zum

Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R'_w res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	70 - 75	45	40

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.8.1 Entsprechend den im Plan eingetragenen Pflanzgeboten sind heimische, hochstämmige Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang 1.

1.8.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.8.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang 1 nachzupflanzen ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende Materialien nicht zulässig.

2.2 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° herzustellen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.2.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
- 2.2.3 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° herzustellen. Sie sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen.

2.3 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über sonstige geeignete Versickerungssysteme so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.
- 2.3.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 herzustellen und zu bemessen.
- 2.3.3 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
- 2.3.4 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

In einem Abstand von 40 m zur Autobahn ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

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

- 2.5.1 Entlang der bestehenden Wirtschaftswege im Westen und Süden sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 2.5.2 Im gesamten Plangebiet sind Mauern ab einer Höhe von 0,80 m mit Kletter- und Rankgewächsen zu begrünen. Arten siehe Pflanzliste im Anhang 1
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1.1 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.3 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.
- 3.1.1.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.5 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Lörrach zu benachrichtigen.
- 3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
 - 3.1.2.1 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.
 - 3.1.2.2 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern).
 - 3.1.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 3.1.2.4 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.
 - 3.1.2.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Erschließungssträ-

gern für Kommunikationsmedien so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.3 Abwasserbeseitigung

- 3.3.1 Alle Abwässer sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
- 3.3.2 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

- 3.4.1 Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 gilt unmittelbar.
- 3.4.2 Aufgrund der Größe der versiegelten Fläche besteht gemäß § 1 Abs.2 Satz 1 eine Anzeigepflicht für die Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers.

3.5 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.6 Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen

Es gilt das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

3.7 Hinweise der Straßenverkehrsbehörde (Regierungspräsidium)

- 3.7.1 Die Beleuchtungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass der Verkehr auf der Autobahn (auch im Anschlussstellenbereich) nicht durch Blendwirkung beeinträchtigt wird.
- 3.7.2 Werbeanlagen im 40 m bis 100 m Bereich neben der Autobahn, die eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn hervorrufen können, wird die Zustimmung aus Verkehrssicherheitsgründen versagt. Deshalb müssen Werbeanlagen gesondert beantragt werden.
- 3.7.3 Sollte die von dem Parkplatz im 40 m – Bereich neben der Autobahn überdeckte Fläche durch einen weiteren Ausbau der Autobahn in Anspruch genommen werden müssen, so ist die von dem Antragssteller gegen ein angemessenes Entgelt zu dulden.

Eimeldingen, den **07. 06. 05**



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner



Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kb-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

**Körber
Barton
Fahle**

Der Planverfasser

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

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen und Eingrünung

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

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

ANHANG 2: SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN / LÄRMPEGELBEREICHE (ohne Maßstab)





