

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 8

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- 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)
- § 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)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden textlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

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

1.1.1 Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

- 1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) ist die Nutzung nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

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

- 1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

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

- 1.1.3.1 Die Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 für Einzel- und Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte) auf maximal 1 festgesetzt.
- 1.1.3.2 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 2 je Gebäude (Einzelhaus) festgesetzt.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.1.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) sind Garagen, Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der Garagen- und Stellplatzzonen (GA/ST) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 8

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 Im WA 1 werden als maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt:

- TH = max. 5,00 m,
- FH = max. 7.50 m

Dabei ist die maximale Traufhöhe und Firsthöhe definiert als Höhe zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (bezogen auf NN) und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.1.2 In WA 2 werden als maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt:

- TH = max. 5,00 m,
- FH = max. 9.50 m

Dabei ist die maximale Traufhöhe und Firsthöhe definiert als Höhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.1.3 In WA 3 werden als maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt:

- TH = max. 5,00 m,
- FH = max. 7.50 m

Dabei ist die maximale Traufhöhe und Firsthöhe definiert als Höhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.3 Gewässerschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1.3.1 In dem Gewässerschutzstreifen entlang des Mühlbaches sind der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlichen erforderlich sind nicht zulässig.

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

1.4.1 Die festgesetzten Anpflanzgebote sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen. (siehe Anhang Planzliste 1 und 2)

1.4.2 Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Pflastersteine in weitfugigem Verband, versickerungsfähiges Pflastersystem) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.4.3 Die zeichnerisch dargestellten öffentlichen Grünflächen sind zu sichern und zu erhalten und ihr Baumbestand ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 8

- 1.4.4 Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünfläche entlang des Mühlbaches ist mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses mit heimischen standortgerechten Gehölzen (je angefangener 50qm ist ein Baum und je angefangener 10qm ist ein Strauch der Pflanzenlisten 3 und 4 im Anhang zu pflanzen).
- 1.5 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote**
(§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)
- 1.5.1 Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen. (siehe Anhang Pflanzliste 1 und 2)
- 1.5.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.5.3 Die in WA 1 und WA 3 zugelassenen Flachdächer für eingeschossige Gebäudeteile (Garagen) sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten. Bei extensiver Dachbegrünung ist eine Erd-überdeckung von 10 cm ausreichend.
- 1.5.4 Vorhandene hochstämmige Obstbäume sind im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen zu erhalten.
- 1.5.5 Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken pro angefangener 200 qm Grundstück, mindestens jedoch pro Grundstück, unter Anrechnung der planzeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote, ein großkroniger Laubbaum in der Qualität „Hochstamm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Anhang Pflanzliste 2)
- 1.5.6 Um eine rasche Einbindung der Baukörper in das Ortschaftsbild zu gewährleisten, sind öffentliche Begrünungsmaßnahmen mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abzuschließen und private Begrünungsmaßnahmen bis spätestens 1 Jahr nach der Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 8

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

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind als Satteldächer 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.

2.2 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 oder bei einer Neigung von 0-10° zu begrünen.

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 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 Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m und im Bereich des Wendehammers 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 sind nur insoweit zulässig, als dass die Fassade nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 8

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

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

3.2 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BBN 82, Postfach 20, in 79095 Freiburg, Telefon-Nr. 0761/ 284-6610 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.3 Wasserwirtschaft

(Bestimmungen vom „Umweltschutzamt“ des Landkreises Lörrach)

3.3.1 **Abwasser**

3.3.1.1 Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem über die Erschließung des Baugebietes "Reutacker" zu erfolgen.

3.3.1.2 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.

3.3.1.3 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.

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

3.3.2 **Grundwasserschutz**

3.3.2.1 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 Flä-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

chen, 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.

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

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Umweltschutzamtes (Landkreises Lörrach) 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.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 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.
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 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.
- 3.4.1.5 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 „Umweltschutzamtes“ (Landkreis Lörrach) unter Ziffer 4.2.2.1 hingewiesen.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.4.2.1 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).
- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 8

- 3.4.2.3 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.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Abfallentsorgung

3.5.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

- 3.5.1.1 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.
- 3.5.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.5.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 2.7 wird hingewiesen.
- 3.5.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B.: Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 3.5.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.5.1.6 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.

3.6 Altlasten

- 3.6.1 Beim Auffinden auffälligen Bodenmaterials ist ein geeignetes Ingenieur-Büro für eine Bodenansprache einzuschalten und das Landratsamt Lörrach, Umweltschutzamt, zu informieren.
- 3.6.2 Das Material ist zu separieren und vor einem Wiedereinbau auf die Schadstoffe gem. LAGA zu untersuchen. Die Probenahme hat alle 200 m³ (bzw. bei homogenem Material alle 500 m³) durch einen geeigneten Sachverständigen zu erfolgen und ist zu dokumentieren.

79591 Eimeldingen, den **22.06.04**



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@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Körber
Barton
Fahle ■

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

ANHANG

Planzenliste 1 (Hecken):

-Schlehe	(Prunus spinosa)
-Weißdorn	(Crataegus monogyna)
-Hundsrose	(Rosa canina)
-Haselnuß	(Corylus avellana)
-Holunder	(Sambucus nigra)
-Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
-Liguster	(Ligustrum vulgare)
-Hainbuche	(Carpinus betulus)
-Feldahorn	(Acer campestre)
-Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Pflanzenliste 2 (Bäume):

-Feldahorn	(Acer campestre)
-Apfeldorn	(Crataegus 'Carrieri')
-Vogelkirsche	(Prunus avium)
-Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Pflanzenliste 3:

-Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
-Faulbaum	(Rhamnus cathartica)
-Sal-Weide	(Salix caprea)

Pflanzenliste 3:

Traubenkirsche	(Prunus padus)
Silberweide	(Salix alba)
Grauweide	(Salix cinerea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)