B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "AM MÄRKTER STEG II"

der Gemeinde EIMELDINGEN

für die Gewanne: "Ortsetter", "Riese", "Eulenspiegel", "Schlüchte" (alle teilweise)

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.65 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.

4. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges. Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116) -- LBO.

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 - 2 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze.

2.1 Dachgeschosse (DG) sind als Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen einzuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG

6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der neu geplanten Gebäude darf max. 0,80 m über die Straßenhöhe der Erschließungsstraße hinausragen.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt, wie beispielsweise Sichtschutzmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:

ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.

7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind im Plan eingetragene Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

9.1 Bei den neu geplanten Gebäuden sind Garagen nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zulässig.

+ ~~9.2 Die Garagenzufahrt ist zwingend im Plan festgesetzt.~~

9.3 Der Mindesabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante soll 5,00 m betragen.

+ 9.2 Zu den Bebauungsvorschriften B 9.2 wurde in der Gemeinderatsitzung vom 11.8.1982 folgender Beschluß gefaßt:
"Es wird empfohlen, die Garagenzufahrten wie im Plan vorgesehen auszulegen.

GEMEINDE EIMELDINGEN

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Dachform - Dachneigung

1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 26° - 38° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

1.1.1 Dachgaupen oder Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken.

2. Gebäudehöhe

2.1 Die Höhe der Gebäude darf über Straßenhöhe der Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut höchstens 4,00 m betragen.

Die Traufe darf jedoch höchstens 3,50 m über Straßenhöhe liegen.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z. B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

3.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. o,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

3.3 Die Einfriedigungen sind von der Straßenbegrenzungslinie um 0,50 m zurückzuversetzen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

4.2 Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

5. Antennen

5.1 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 6 BBauG

1. 20 kV-Freileitungen

Bauvorhaben im Bereich der vorhandenen 20 kV-Freileitungen sind dem Versorgungsträger (KWR) zur Überprüfung der Leitungsabstände vorzulegen.

2. Baugrundverhältnisse

2.1 Geologisches Gutachten

Für das Baugebiet besteht ein geologisches Gutachten vom Geotechnischen Institut in Weil am Rhein vom 19.10.77. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei dem Baugelände handelt es sich um eine ehemalige, aufgefüllte Kiesgrube.

Die Empfehlungen im Gutachten sind zu beachten.

Die Baugruben sind jeweils von einem Bodensachverständigen zu begutachten. Danach ist die angenommene Fundierung zu überprüfen.

2.2 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 27.10.1981

Das Baugebiet wurde von der Landesanstalt für Umweltschutz - Institut für Wasser- und Abfallwirtschaft - auf das Vorhandensein von Deponiegas überprüft.

Die Messungen ergaben Konzentrationen in der Bodenluft bis 3 % bei CO_2 und bis 1 % bei CH_4. Diese Konzentrationen stellen für eine Bebauung jedoch keine unmittelbare Gefahr dar.

Durch die geplanten Baumaßnahmen könnte es jedoch zu einer Veränderung bei den Entsorgungsvorgängen kommen und unter Umständen gefährliche Gaskonzentrationen in geschlossenen Bauten auftreten. Für die Neubauten werden deshalb im vorliegenden Falle folgende Mindestschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

a) Bodenaustausch von Hausmüll-Auffüllungen unter den Gebäuden

b) Verkleidung der Fundamente und Kelleraußenwände mit Einkorn-Dränagesteinen o.ä.

c) Dauerhaft dichte Ausführung von Kellerfußböden und Wänden, die sich auch auf Rohr- und Leitungsdurchführungen sowie auf Dehn- und Arbeitsfugen erstreckt.

d) Durchführung einer Kontrollmessung nach Abschluß der Bauarbeiten.

Im übrigen wird auf das Informationsblatt "Deponiegas-Hinweis für die Praxis" der LfU verwiesen.

3. Abwasserbeseitigung

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 27.10.1981

Bis zur Benützung der im Baugebiet geplanten Gebäude muß die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äußere Entsorgung) betriebsbereit fertiggestellt sein. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind rechtzeitig einzuplanen.

4. Schutzstreifen und Zufahrtsverbot

zur Kreisstraße K 6326

4.1 Gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Kreisstraße ist ein 20,0 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Schutzfläche sind auch keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

4.2 Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt und des Zugangs ist im Plan durch Planzeichen festgelegt.

Eimeldingen, den 08.07.1981

Der Bürgermeister:

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderatsbeschluß
vom 02.11.1981

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
mit Auflagen

Lörrach, den 12. Juli 1982

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

In Kraft getreten am 25. Aug. 1982

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Müller

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH