

Gemeinde Eimeldingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Neue Ortsmitte“



Textteil, 22.09.2020

Gemeinde Eimeldingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte“

Auftraggeber:

Gemeinde Eimeldingen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2108

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Berit Ötinger

Daniela Konzi

Margarethe Stahl

Stuttgart, den 12.10.2020

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.2.1	Grundflächenzahl.....	2
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	2
1.2.3	Maximale Firsthöhen (Fhmax).....	2
1.2.4	Zahl der Vollgeschosse.....	2
1.3	Bauweise.....	2
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.5	Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze	3
1.6	Verkehrsflächen.....	3
1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	3
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.9	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	4
2	Örtliche Bauvorschriften.....	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
2.1.1	Dachform/-neigung.....	5
2.1.2	Dachdeckung.....	5
2.1.3	Dachaufbauten.....	5
2.2	Werbeanlagen.....	5
2.3	Nutzung von Sonnenenergie	6
2.4	Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge.....	6
2.5	Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten.....	6
2.6	Anzahl der Stellplätze.....	6
3	Nachrichtliche Übernahmen.....	7
3.1	Bisheriges Planungsrecht.....	7
4	Hinweise.....	7
4.1	Regenwasserbewirtschaftung	7
4.2	Versorgungsleitung.....	8
4.3	Naturschutz.....	8
4.4	Altlasten	9
4.5	Geotechnik (Baugrund).....	9
4.6	Einhaltung Immissionsrichtwerte	10
5	Anlage - Pflanzliste	11

I

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, BGBl. I Seite 587 und durch das Planungssicherstellungsgesetz vom 20.5.2020, BGBl. I 1041.

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1

zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1- 3 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

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

ausnahmsweise zulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO, um 50 %, überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

1.2.3 Maximale Firsthöhen (F_{hmax})

2

F_{hmax} = maximal zulässige Firsthöhe.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Firsthöhen als Höchstmaße über Normalnull (NN) bis zur Oberkante First festgesetzt.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen, zulässig (§ 9 Abs. 2a BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Baugrenzen.
Entlang der Dorfstraße sind Überschreitungen der Baufenster für Balkone und Erker nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Flächen für Tiefgaragen zulässig, wenn der nicht mit einem Gebäude überbaute Teil mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Gesamtaufbau von mindestens 60 cm begrünt werden. Pro Grundstück ist nur eine Ein-/ Ausfahrt als Anschluss an die Verkehrsflächen mit einer max. Länge von 6,0 m, gemessen ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3

Öffentliche Verkehrsflächen siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Straße
- Gehwegfläche
- Fußweg

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Gehrecht (GR)
- Fahrrecht (FR)
- Leitungsrecht (LR)

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücke sind möglichst als Grünflächen anzulegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen.
- Auf der Freifläche des Flst. Nr. 18 sind Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Plan).

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage: §§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark glänzende oder reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachten Anlagen zur Energiegewinnung.

2.1.1 Dachform/-neigung

Es sind nur die jeweils im Lageplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Hauptgebäude sind Satteldächer = SD mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

5

2.1.2 Dachdeckung

- Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen.
- Für Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig. Anstatt begrünter Flachdächer können auch Dachterrassen unter Berücksichtigung notwendiger Grenzabstände angebracht werden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss mind. 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First gebunden sein.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen insbesondere auf Dächern und an Fassaden, mit bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

2.3 Nutzung von Sonnenenergie

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn diese in die Dachflächen integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Die Blendwirkung darf den Nachbarn nicht beeinträchtigen.

2.4 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Einfriedungen dürfen in der Höhe, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, 0,6 m im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken der Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen/-kreuzungen nicht überschreiten.
- Lebende Einfriedungen müssen aus standortheimischen Pflanzen bestehen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen in der erforderlichen Höhe und Breite, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der dazugehörigen Böschungen erforderlich werden, sind zulässig.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

6

2.5 Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Die Zufahrten und Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag oder gleichwertig hergestellt werden. Eine Einkiesung oder Schotterung der Zufahrten und Stellplätzen nicht zulässig, um einen Austrag auf die Fahrbahn zu vermeiden. Das Oberflächen- und Sickerwasser ist mit einer Rinne abzufangen und der Grundstücksentwässerung zu zuführen.

2.6 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
Pro Wohneinheit ab 45 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bisheriges Planungsrecht

Für Teile des nördlichen Teil des Planbereichs liegt bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortskern II“ aus dem Jahr 1993 vor, der für die Flächen ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorsieht. Im Süden des Plangebiets besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1982. Dort ist ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen, jedoch mit einer geringeren GRZ von 0,3.

Mit Satzungsbeschluss werden die Bebauungspläne „Ortskern“ und „Ortskern II“ aufgehoben.

4 Hinweise

4.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

Es wird empfohlen die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen.

7

Unverschmutztes Dachflächenabwasser soll möglichst auf privaten Grundstücken versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist hierbei nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zulässig. Direktversickerungen (z. B. Schacht- oder Rigolenversickerungen) sind nicht zulässig. Eine direkte Einleitung des Regenwassers von Metalldächern aus Kupfer, Blei oder Zink ist nicht zulässig. Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung versickert oder in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Die Art der Vorbehandlung (z.B. Reinigungsanlage mit Filtersubstrat und dessen regelmäßigem Austausch) ist im Zuge des Bauantrags mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen. Untergeordnete Bestandteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Dachentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.

Keller, Tiefgaragen 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 die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentlichen Mischwasser-kanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

4.2 Versorgungsleitung

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, vor Baubeginn eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Verursachers.

4.3 Naturschutz

Da der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss für die Belange des Umweltschutzes keine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse nicht in einem Umweltbericht dargestellt werden.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Umweltbelange mit Stand 04.06.2020 des Büro factorgrün aus Freiburg liegt vor. Diese ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dieser beigelegt. Die Ausarbeitung des Büros factorgrün hat folgendes Fazit:

„Es wurde Habitatpotential für Haussperlinge und Fledermäuse in dem Bereich nördlich des Mühlbaches festgestellt. Neben den gesetzlichen Rodungszeiträumen des BNatSchG ist daher folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

V1: Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Zudem ist vor dem Abriss des Gebäudes auf Flst. Nr. 18 eine Untersuchung auf mögliche Brutplätze von Haussperlingen zu untersuchen. Vorgeschlagen wird folgender Untersuchungsumfang: Vier frühmorgendliche Begehungen im Zeitraum Anfang April bis Ende Mai.

Zudem ist im Rahmen der Grünordnung dafür zu sorgen, dass ausreichend Bäume im Bereich des Bebauungsplangebiets nachgepflanzt werden, um den allgemein verbreiteten Vogelarten im Siedlungsraum auch weiterhin ausreichend Nahrungsraum und Niststätten zur Verfügung zu stellen. Vorgeschlagen werden vier mittel- bis großkronige Laubbäume. Die Anzahl der Bäume kann auch auf zwei reduziert werden, dann sind jedoch mindestens drei große Laubsträucher (z.B. Holunder, Liguster, Hasel, keine Zwergsträucher) auf Flst. 18, z.B. im Bereich der Freiflächen, zu pflanzen. Um eine ausreichende Menge an durchwurzelbarem Substrat für die Bäume sicherzustellen, ist das Substrat im Bereich der Baumpflanzungen ausreichend hoch anzuschütten.“

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nahe am Bestand orientieren und die angedachte Nachverdichtung behutsam vorgenommen werden soll, sind im Wesentlichen keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu befürchten. Wie vorgeschlagen, ist ein Pflanzgebot auf dem Flst. Nr. 18 vorgesehen.

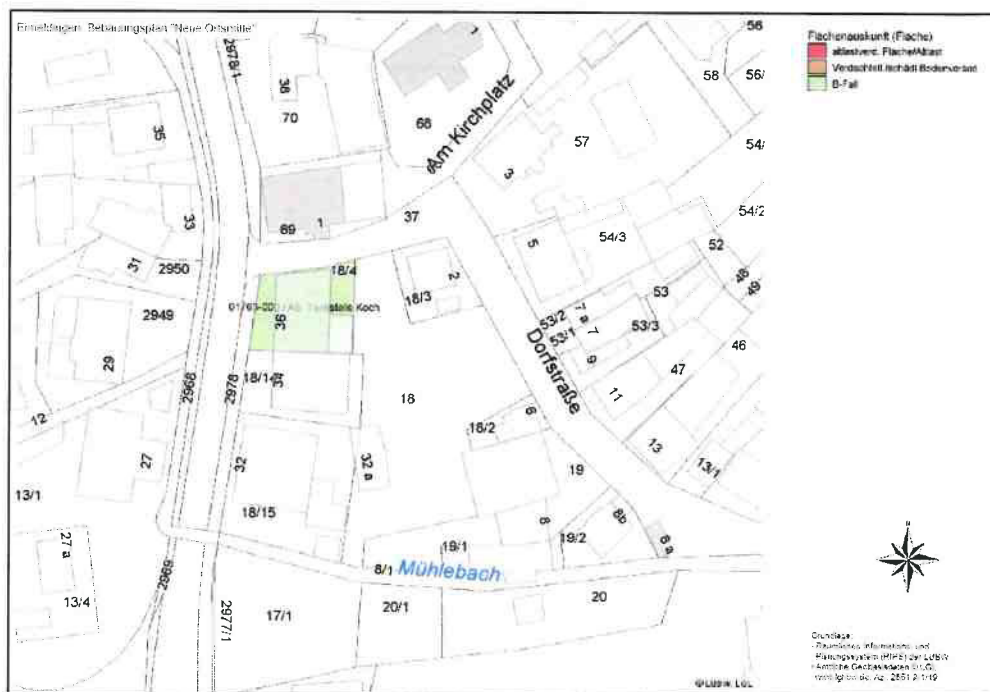
Ferner sind mit der Festsetzung von Wohnnutzung entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegen würden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den **Bauherrn/Vorhabensträger** (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

4.4 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort, dort befand sich von 1930 – 1960 eine Tankstelle. Die Tankstelle hatte einen 3.000 l und einen 6.000 l Tank, beide einwandig. Die Firma Shell lies die beiden Tanks mit Fertigbeton verfüllen. Diese liegen noch an der B3.

Die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Aufgrund der Einstufung im BAK ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies“ vom 14. März 2007 notwendig. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.



Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.6 Einhaltung Immissionsrichtwerte

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

5 Anlage - Pflanzliste

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. Bäume auf privaten Grünflächen

Acer / Ahorn

Fagus sylvatica / Rotbuche

Fraxinus / Esche

2. Obstbäume (für die Region geeignete Sorten)

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen:

Sam
Schwarze Schüttler Magda
Teickners Schwarze
Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer
oder Schüfer
Fellenberg

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss

11

3. Hecken und Gehölze

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)
Grataegus monogyna	/ Eingriffleger Weißdorn
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Aufstellung:

Gemeinde Eimeldingen
Eimeldingen, den 12.10.2020



Oliver Friebolin, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Stuttgart, den 22.09.2020



Margarethe Stahl

