

Gemeinde Eimeldingen  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Neue Ortsmitte“



BEGRÜNDUNG, 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](http://www.kommunalentwicklung.de)

Berit Ötinger  
Daniela Konzi  
Margarethe Stahl

Stuttgart, den 14.10.2020

## Inhalt

1	Vorbemerkung .....	1
2	Ziel und Zweck der Planung .....	1
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	2
3.1	Abgrenzung des Gebiets .....	2
3.2	Beschreibung des Gebiets .....	3
4	Städtebauliches Konzept .....	10
5	Planungsrechtliche Vorgaben / übergeordnete Planungen .....	11
5.1	Bauleitplanung .....	11
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	11
5.3	Regionalplan .....	12
6	Verfahren .....	13
7	Planinhalt und Festsetzungen .....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Allgemeines Wohngebiet .....	14
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3.1	Grundflächenzahl .....	15
7.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	15
7.4.1	Zahl der Vollgeschosse .....	16
7.5	Bauweise .....	16
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
7.7	Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze .....	17
7.8	Verkehrsflächen .....	17
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
7.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	18
8	Umweltaspekte .....	19
8.1	Artenschutz .....	19
8.2	Lärmaktionsplan .....	20
9	Flächenberechnung .....	21
10	Örtliche Bauvorschriften .....	21
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
10.1.1	Dachform/- neigung .....	21
10.1.2	Dachdeckung .....	21
10.1.3	Dachaufbauten, Dacheinschnitte .....	21
10.2	Werbeanlage .....	22
10.3	Nutzung von Sonnenenergie .....	22
10.4	Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge .....	22
10.5	Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten .....	22
10.6	Anzahl der Stellplätze .....	22

## Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich.....	2
Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes in der Gemeinde.....	3
Abbildung 3: Ehemaliges Gasthaus Ochsen Hauptstraße 32 .....	4
Abbildung 4: Rückansicht Gebäude Hauptstraße 34 und 36, mit Freifläche.....	4
Abbildung 5: Zufahrt evangelisches Gemeindehaus.....	5
Abbildung 6: Evangelisches Gemeindehaus „Haus der Begegnung“ Hauptstraße 30b.....	5
Abbildung 7: Pfarr-Hof.....	6
Abbildung 8: Wohnhaus bei Pfarr-Hof.....	6
Abbildung 9: Mühlbach.....	7
Abbildung 10: Ehemaliges Rathaus Dorfstraße 1.....	8
Abbildung 11: Wohngebäude Dorfstraße 8b.....	8
Abbildung 12: Wohngebäude mit Scheune Dorfstraße 8.....	9
Abbildung 13: Wohngebäude Dorfstraße 2 .....	9
Abbildung 14: Städtebauliches Konzept .....	10
Abbildung 15: Auszug Flächennutzungsplan, GVV Vorderes Kandertal, 1998 .....	12
Abbildung 16: Auszug Raumstrukturkarte, Regionalplan Hochrhein-Bodensee vom Dezember 2015 .....	13
Abbildung 17: Lärmaktionsplan, Stand März 2020 (Lärmkartierung nachts) .....	20

## 1 Vorbemerkung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es zum einen, Planungsrecht zu schaffen und zum anderen bestehende planungsrechtliche Festsetzungen auf die aus heutiger Sicht relevanten Rechtsgrundlagen (Stellplatznachweis, Abstandsfläche, Brandschutz, Denkmalschutz) anzupassen und eine maßvolle Nachverdichtung und Neuordnung zu ermöglichen. Ziel ist hierbei insbesondere zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig historische bzw. denkmalgeschützte Strukturen zu erhalten. Des Weiteren soll durch die Schaffung von **Aufenthaltsmöglichkeiten** die Ortsmitte als solche für die Bürgerinnen und Bürger neu geschaffen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Möglichkeiten zur städtebaulichen Ergänzung der bisher vorhandenen Baustrukturen zu schaffen und den bisherigen Gebietscharakter im Grundsatz zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (und örtlicher Bauvorschriften) erforderlich.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt und mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (Gebiet bereits weitgehend überbaut und zum Teil überplant), wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt

1

---

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans und Festsetzung örtlicher Bauvorschriften sollen die historischen Strukturen erhalten, denkmalgeschützte Bausubstanzen geschützt, Freiflächen genutzt und gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Der Charakter der Ortsmitte unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bereiche soll gewahrt werden.

Der Geltungsbereich ist durch zwei Bebauungspläne „Ortskern“ und „Ortskern II“ aus den Jahren 1982 und 1993 teilweise überplant, deren Festsetzungen in vielen Teilen nicht mehr zeitgemäß sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ soll der Geltungsbereich an die heutigen Erkenntnisse und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst und den aktuell geltenden baurechtlichen Vorschriften unterzogen werden.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend den heutigen Gegebenheiten und Anforderungen neu geordnet und das Gebiet als verträglichen Wohnstandort durch eine maßvolle Nachverdichtung gesichert und damit die Innenentwicklung der Gemeinde – wie bereits im Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 erarbeitet – angemessen vorangetrieben.

### 3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 3.1 Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ hat zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 11.10.2016 eine Fläche von gerundet 2,5 ha (Flächenermittlung CAD) umfasst und wurde wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 70, 68 und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 2978/1 und 68/1 (Am Kirchplatz);
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 57, 54/3, 53/2, 53/1, 53/3, 47, 46, 45, 44, 24 und die Teilflächen der Flurstücke Nr. 37 (Dorfstraße), 3454, 3460/1 und 2986 (Kander);
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 3460, 3459/1, 3459, 3458, 3457, 3457/1, 3456/1, 3456, 3455 und die Teilfläche 3409 (Haltinger Weg);
- Im Westen durch die Teilflächen des Flurstück Nr. 2964 (Hauptstraße), 2977, 17/2, 17/1 und 8/1 (Mühlbach).

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2

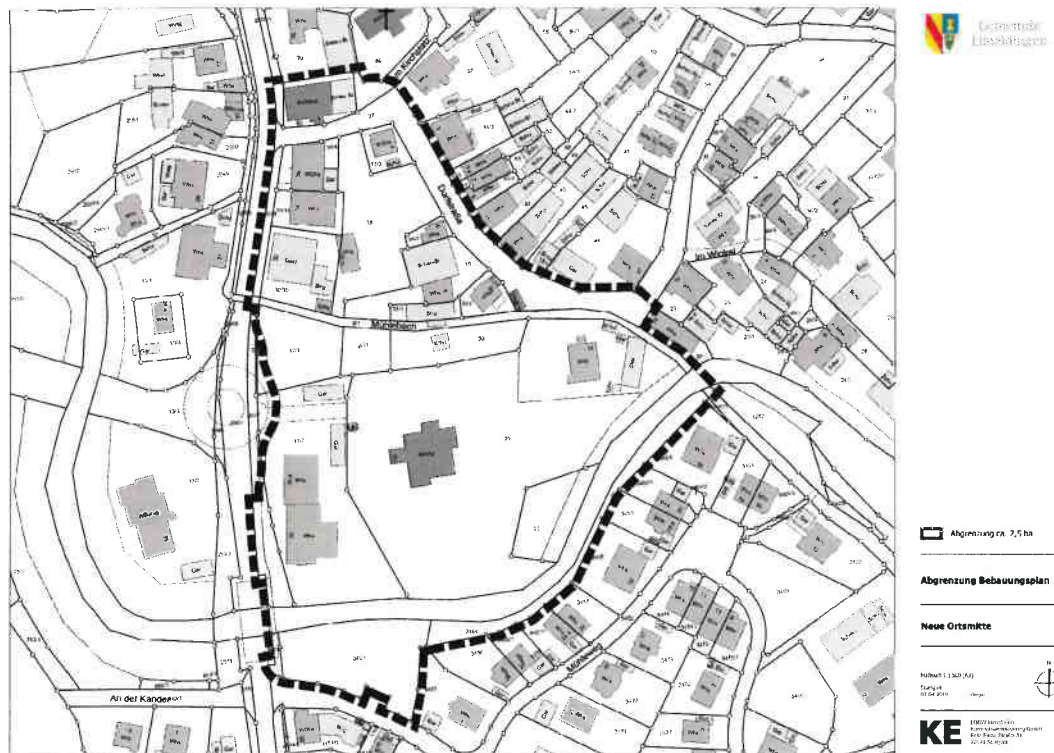


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich

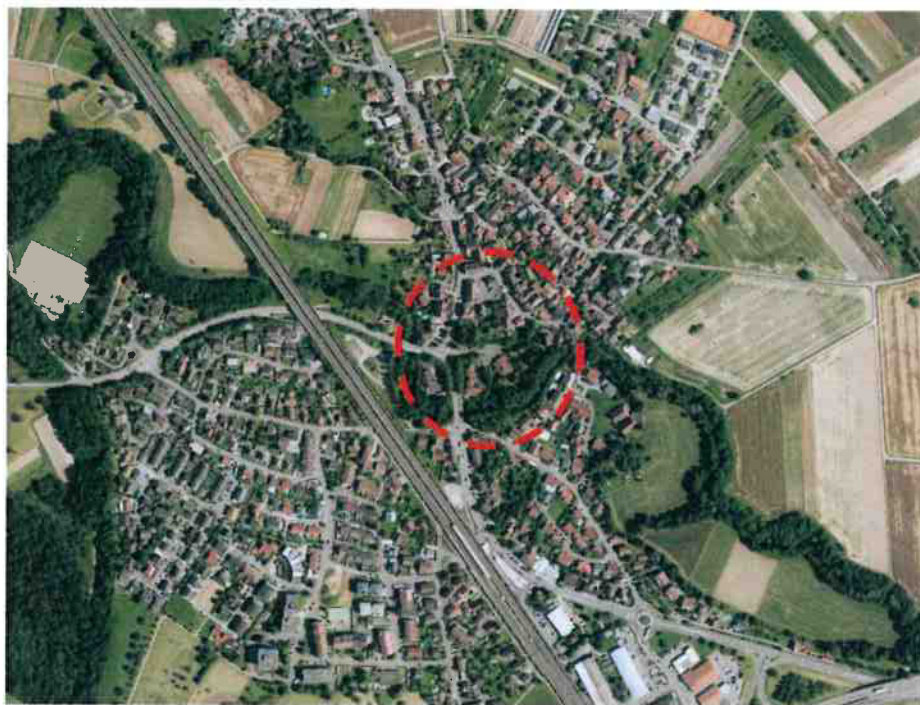


### 3.2 Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt zentral in der Gemeinde Eimeldingen und ist über die Bundesstraße 3 (Hauptstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Plangebiet liegen überwiegend Wohngebäude. Das ehemalige Gasthaus Ochsen (Hauptstr. 32) wurde nach einer umfassenden Sanierung zu Wohnraum umgebaut. Das Wohngebäude Hauptstr. 34 steht unter Denkmalschutz. Auf der Freifläche Flst. Nr. 18 soll durch eine angemessene Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das evangelische Gemeindehaus, östlich davon das historische Pfarrhaus. Charakteristisch für das Gebiet sind die Grünflächen zwischen Mühlbach und Kander mit üppigen Baumbestand.



3

Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Die folgenden Fotos zeigen Eindrücke vom Gebiet.



Abbildung 3: Ehemaliges Gasthaus Ochsen Hauptstraße 32



Abbildung 4: Rückansicht Gebäude Hauptstraße 34 und 36, mit Freifläche





Abbildung 5: Zufahrt evangelisches Gemeindehaus



Abbildung 6: Evangelisches Gemeindehaus „Haus der Begegnung“ Hauptstraße 30b



Abbildung 7: Pfarr-Hof



Abbildung 8: Wohnhaus bei Pfarr-Hof





Abbildung 9: Mühlbach



Abbildung 10: Ehemaliges Rathaus Dorfstraße 1



Abbildung 11: Wohngebäude Dorfstraße 8b



Abbildung 12; Wohngebäude mit Scheune Dorfstraße 8



Abbildung 13; Wohngebäude Dorfstraße 2



## 4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist geprägt von Gebäuden zur Wohnnutzung, darunter zwei denkmalgeschützt, welche die Charakteristik des Ortes unterstreichen. Im Gebiet befinden sich auch das ehemalige Rathaus sowie das ehemalige Gasthaus. Nun werden beide Gebäude als Wohnraum genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine unbebaute Fläche, die Nachverdichtungspotenzial für den dringend benötigten Wohnraum bieten kann. In diesem Zuge ist dort eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen.

Die Herausbildung einer Ortsmitte ist bereits seit einigen Jahren beabsichtigt. Das Konzept sieht deswegen vor, durch eine Wegeverbindung zwischen dem ehemaligen Rathaus durch das angedachte Gebäude auf der Freifläche am Mühlbach bis hin zum Gemeindehaus „Haus der Begegnung“ eine Wegeverbindung zu schaffen, die die Naherholungsflächen verbindet. Öffentliche Nutzungen wie z.B. ein Café im Erdgeschoss des südlichen geplanten Gebäudes, können mutmaßlich zur Belebung der Ortsmitte beitragen.

10



Abbildung 14: Städtebauliches Konzept

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben / übergeordnete Planungen

### 5.1 Bauleitplanung

Große Teile des Plangebiets liegen innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Norden des Plangebiets ist weitestgehend durch den Bebauungsplan „Ortskern II“ aus dem Jahr 1993, der Süden mit dem Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1982 überplant.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Entwicklung eines Wohngebietes mit Sicherung der bestehenden Nutzungen und der Neuordnung von Grundstücken mit Bebauung in verträglicher Weise geschaffen und den aktuell geltenden Bauvorschriften angepasst werden.

### 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im geltenden Flächennutzungsplan des **Gemeindeverwaltungsverbandes Vorderes Kandertal** aus dem Jahr 1998 sind innerhalb des Plangebietes hauptsächlich Mischbauflächen (MI) dargestellt. Lediglich entlang der Kander und des Mühlbachs befinden sich Grünflächen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden, da keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu erwarten ist. Es ist daher kein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des **Flächennutzungsplanes** erforderlich.

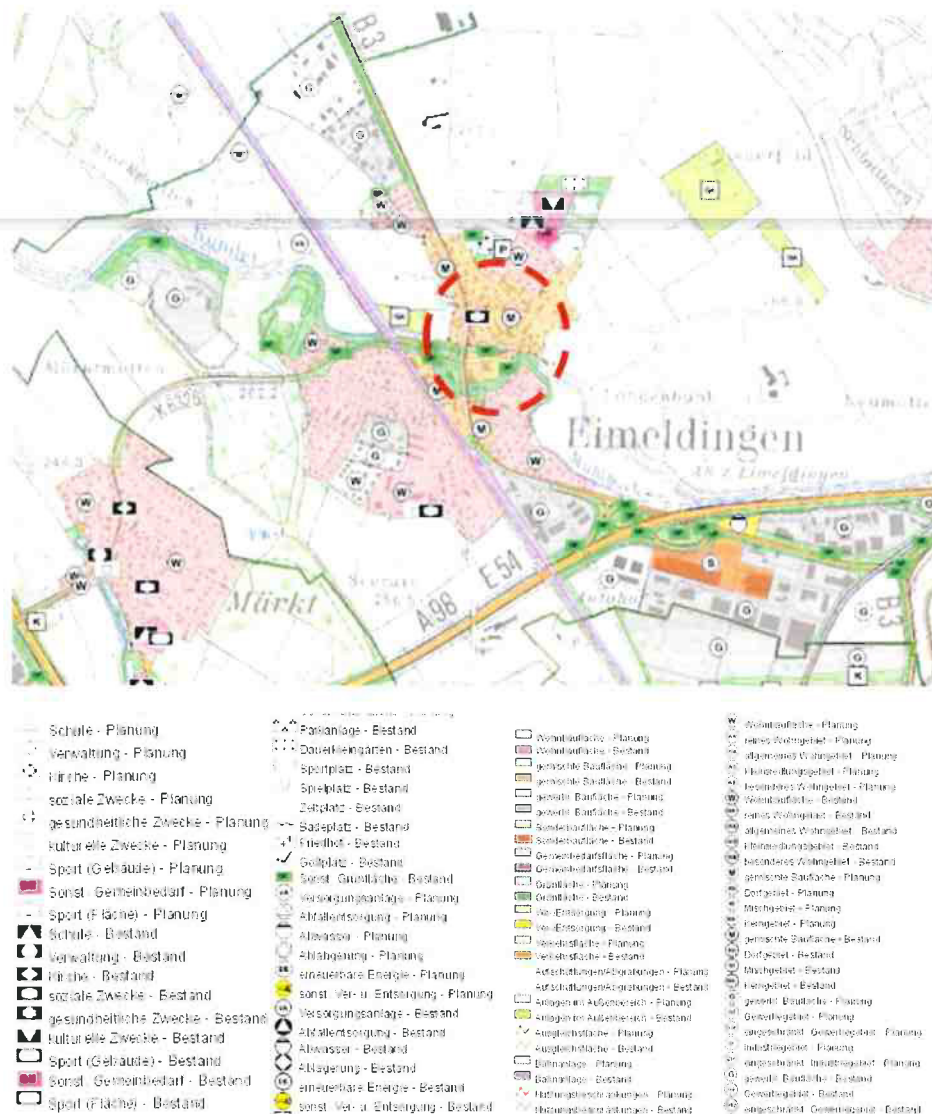


Abbildung 15: Auszug Flächennutzungsplan, GVV Vorderes Kandertal, 1998

### 5.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Eimeldingen ist der Regionalplan für die Region Hochrhein-Bodensee vom Dezember 2015 maßgebend. Eimeldingen ist ohne zentralörtliche Funktion aber als Siedlungsbereich innerhalb der Landesentwicklungsachse Lörrach/Weil am Rhein (-Müllheim) definiert. Die nächsten Mittelzentren sind Lörrach und Weil am Rhein (gemeinsames OZ). Die Gemeinde ist als Entlastungsort für Lörrach, Weil am Rhein und Basel definiert und soll demnach als Schwerpunkt für die Wohnungsbauentwicklung und gewerbliche Entwicklung (RGP Weil am Rhein und Binzen) dienen. Für die Bebauung ist der Orientierungswert von 80 EW/ha festgelegt.

In der Raumstrukturkarte ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Bebauungsplan ist demnach aus dem Regionalplan entwickelt.

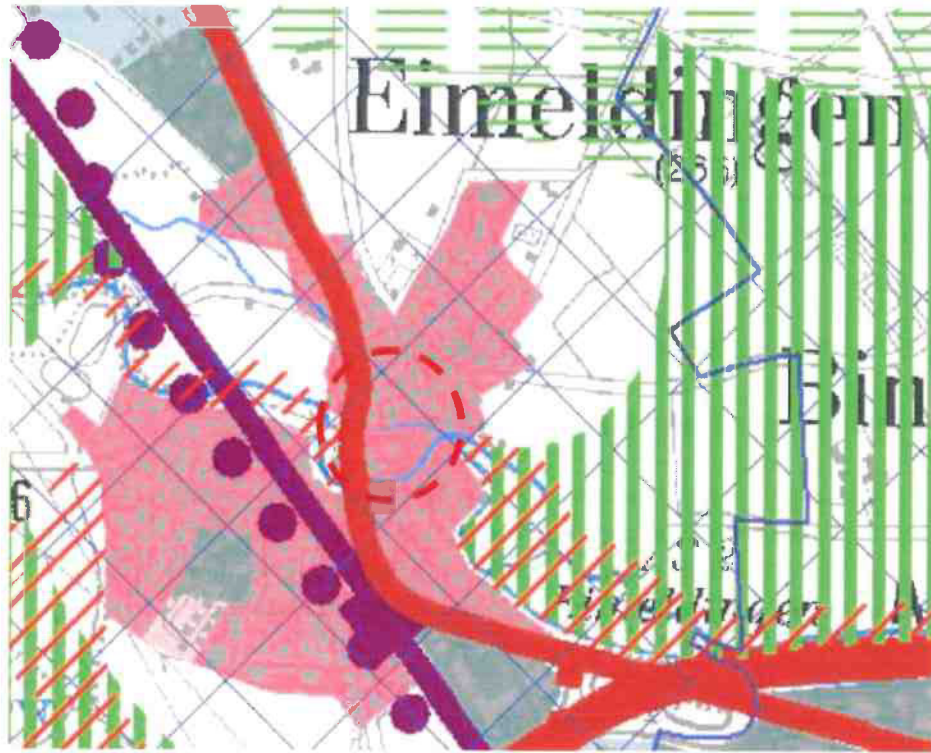


Abbildung 16: Auszug Raumstrukturkarte, Regionalplan Hochrhein-Bodensee vom Dezember 2015

13

## 6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der **Wiedernutzbarmachung** von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sofern die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits erfolgt oder sind zulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mit einer Größe von ca. 2,5 ha.

Als Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) - wurden ca. 11.842 m<sup>2</sup> (ca. 1,18 ha) festgesetzt. Für das WA 2 (ca. 2.131 m<sup>2</sup> Nettobaufläche) wurde die GRZ 0,6, für das WA 3 (ca. 1.977 m<sup>2</sup> Nettobaufläche) die GRZ 0,4 und das WA 1 (7.734 m<sup>2</sup> Nettobaufläche) die GRZ 0,3 entsprechend



dem Bestand und unter der Berücksichtigung einer verträglichen Möglichkeit zur Nachverdichtung festgesetzt. Dies ergibt eine zulässige Grundfläche von jeweils gerundet 2.320 m<sup>2</sup> (WA3) + 1.279 m<sup>2</sup> (WA 2) und 791 m<sup>2</sup> (WA 1) = 4.390 m<sup>2</sup>. Damit bleibt die zulässige überbaubare Grundfläche weit unter den durch 13 a BauGB zulässigen 20.000 m<sup>2</sup> zurück. Somit gelten die Regelungen des § 13 a BauGB und die Eingriffe gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. D.h. die Aufstellung des Bebauungsplans kann ohne Umweltprüfung erfolgen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) der Flächennutzungsplan erst im Zuge der Berichtigung angepasst werden, da keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu erwarten ist. Es ist daher kein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 7 Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Berücksichtigung der bestehenden sowie der umgebenden Nutzungen bzw. der Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne,
- Behutsame Nachverdichtung, die sich in die Umgebung und das Ortsbild einfügt,
- Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden und historischen Strukturen

14

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO eingestuft werden.

### 7.2 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen, da sie im Zusammenhang mit der umgebenden Nutzung gebietsfremd wären, nicht zulässig sein. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sind im Plangebiet denkbar, soweit kein Nutzungskonflikt entsteht.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen und die maximale Gebäudehöhe und deren Höhenlage auf



Basis von Bezugshöhen festgesetzt. Die entsprechend notwendigen Vermessungsarbeiten sind durchgeführt worden.

### 7.3.1 Grundflächenzahl

Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben sich aus dem Bestand. Hierbei wird von unterschiedlichen Ausgangssituationen ausgegangen die sich wie folgt darlegen:

#### Bereiche mit einer GRZ von 0,3:

Die bebauten Bereiche im südlichen Teil sind überwiegend mit einer GRZ von 0,3 oder weniger bebaut. Diese Bereiche werden daher mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, da sich dies aus dem Bestand ergibt. Nachverdichtung mit einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung kann realisiert und an den bestehenden Gebäuden Erweiterungen vorgenommen werden. Demnach können 30 % des Baugrundstückes überbaut werden.

#### Bereiche mit einer GRZ von 0,4:

Eine GRZ von maximal 0,4 wird für die Grundstücke Flst. Nr. 18/3, 18, 18/2, 19, 19/2 festgesetzt. Die angedachte Nachverdichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 18 passt sich durch die festgesetzte GRZ gut in den Bestand ein und ergibt eine sinnvolle Fortführung von diesem. Die Grundstücke Flst. Nr. 18/3, 18/2, 19 und 19/2 sind derzeit schon mit einer GRZ von 0,4 bebaut und sollen im Bestand geschützt werden. Demnach können 40 % des Baugrundstückes überbaut werden.

#### Bereiche mit einer GRZ von 0,6:

Die GRZ von 0,6 überschreitet die nach §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Dies ist bei den Grundstücken Flst. Nr. 69, 18/4, 18/14 und 18/15 der Fall, da die heutige Bebauung bereits bei einer GRZ von 0,6 liegt. Demnach können bis zu 60 % des Baugrundstückes überbaut werden, sofern durch die bestehenden Gebäude nicht ohnehin schon eine Überbauung von 60 % erreicht wurde.

Zudem darf nach der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Überbauung von maximal 80 % der Grundstücksfläche.

### 7.4 Höhe der baulichen Anlagen

Ziel der Festsetzung ist, eine an den Erschließungsanlagen angepasste Höhenentwicklung der Gebäude, die sich am Bestand orientiert und eine sinnvolle Erschließung ermöglicht, zu erhalten und zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ( $FH_{\max}$ ) über Normalnull (NN) definiert. Hierbei wird die Firsthöhe unter Berücksichtigung der Höhenlage

der bestehenden Straßen (Hauptstraße, Dorfstraße) festgesetzt, um die Gebäude niveaugleich auszubilden und eine sinnvolle Anbindung und Erschließung der Grundstücke und Gebäude zu ermöglichen.

#### 7.4.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden unterschiedliche Anzahlen an Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Rahmen des Gebietscharakters („Allgemeines Wohngebiet“) in Verbindung mit den geplanten Höhenfestsetzungen der Gebäude eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Dabei orientiert sich die Festsetzung aus dem Bestand.

#### 7.5 Bauweise

Innerhalb des Baugebiets sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jeweils mit Grenzabstand zu errichten. Dabei soll die ortstypische Art der Wohnbebauung fortgeführt werden und auch die Kubaturen der denkmalgeschützten und historischen Gebäude berücksichtigt werden.

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 3 LBO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch mit geringeren Abstandsflächen zulässig, um die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

#### 7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Gebiet werden im Wesentlichen die Flächen der Bestandsbebauung mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Darüber hinaus sollen Baumöglichkeiten auf bisher nicht bebauten Bereichen für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen die gewünschte städtebauliche Struktur der Bebauung zu erzielen und bei den bestehenden Bebauungen zu erhalten. Gesunde Wohnverhältnisse und eine geordnete Erschließung sind Zielsetzungen. Dabei haben die Baugrenzen oft einen geringeren Abstand als mind. 2,5 Meter zur öffentlichen Erschließungsstraße. Dies entwickelt sich hauptsächlich aus dem Bestand.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Gesimsen, Dachvorsprüngen oder Überdachungen sowie Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten und mindestens 2,0 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

Entlang der Dorfstraße sind aufgrund der grenznahen Bebauung zur Erschließungsstraße Überschreitungen für Balkone und Erker nicht zulässig.

## 7.7 Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

Die Anlage von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3 auch innerhalb der privaten Grünfläche entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Dadurch soll ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild gesichert werden und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden können.

Im WA 1 sind entsprechend Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen innerhalb derer diese auch außerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, sofern sie nicht schon im Bestand vorhanden sind.

## 7.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung ist grundsätzlich durch vorhandene öffentliche Straßengrundstücke gesichert. Die Bundesstraße B3 verläuft durch das Gebiet und verbindet Eimeldingen mit Weil am Rhein und Efringen-Kirchen. Über die Autobahn A98 ist die Gemeinde im weiteren Verlauf an Lörrach sowie in der Gegenrichtung an die Autobahn A5 angebunden.

Das Gebiet befindet sich an einer bestehenden klassifizierten Straße. Der **Straßenbaulastträger** ist daher nicht zu **Lärmschutzmaßnahmen** verpflichtet.

## 7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der jeweiligen Grundstücke.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 17/2 zugunsten von Flst. Nr. 21, sichert die Zufahrt und den Zugang von der Hauptstraße aus, sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Gehrecht im nördlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 17/2 dient der Durchgängigkeit innerhalb des Plangebietes und der Verbindung der Grünbereiche zur Naherholung.

Die Gehrechte auf Flst. Nr. 21 dienen der Allgemeinheit um den öffentlichen Spielplatz und die Grünfläche zu erreichen.

Das Leitungsrecht auf Flst. Nr. 21 dient der vorhandenen Wasserleitung.

Im südlichen Bereich von Flst. Nr. 18 verläuft anknüpfend an den öffentlichen Fußweg ein Gehrecht bis zur nördlichen Baugrenze des angedachten Baufensters. Damit soll eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Die Durchgängigkeit ist im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zu gewährleisten.

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

- Diese Festsetzung dient der Sicherung der bereits bestehenden Grünflächen. Zudem dient sie als Verzahnung der künftigen Bebauung mit den umliegenden Grünbereichen und soll einer zu starken Verdichtung entgegenwirken.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren. Der Einsatz dieser Beläge hat dabei ökologische Gründe und sorgt dafür, dass das Regenwasser direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen kann.
- Um die für die wegfallenden Bäume und Sträucher auf Flst. Nr. 18 Ersatz zu schaffen, sind auf dem Grundstück mindestens zwei mittel- bis großkronige Laubbäume sowie mindestens drei große Laubsträucher zu pflanzen.

#### 7.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden. Die Eingriffe in die privaten Grundstücke sind zur Herstellung sowie Sicherung der Erschließung erforderlich.

## 8 Umweltaspekte

### 8.1 Artenschutz

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 dieser Begründung und dem Bebauungsplan 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.*

19

*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.



Begründung

## 8.2 Lärmaktionsplan

Die Aufstellung des Lärmaktionsplans der Gemeinde Eimeldingen (Bericht vom 20.04.2020) befindet sich derzeit in der Beteiligungsphase der Öffentlichkeit. Als **Lärminderungsmaßnahmen** sind Tempobeschränkungen für die B 3 auf nachts 30 km/h und tags 40 km/h sowie **passive Lärmschutzmaßnahmen** vorgesehen.

Entlang der Bahnstrecke sind Lärmschutzwände vorgesehen.

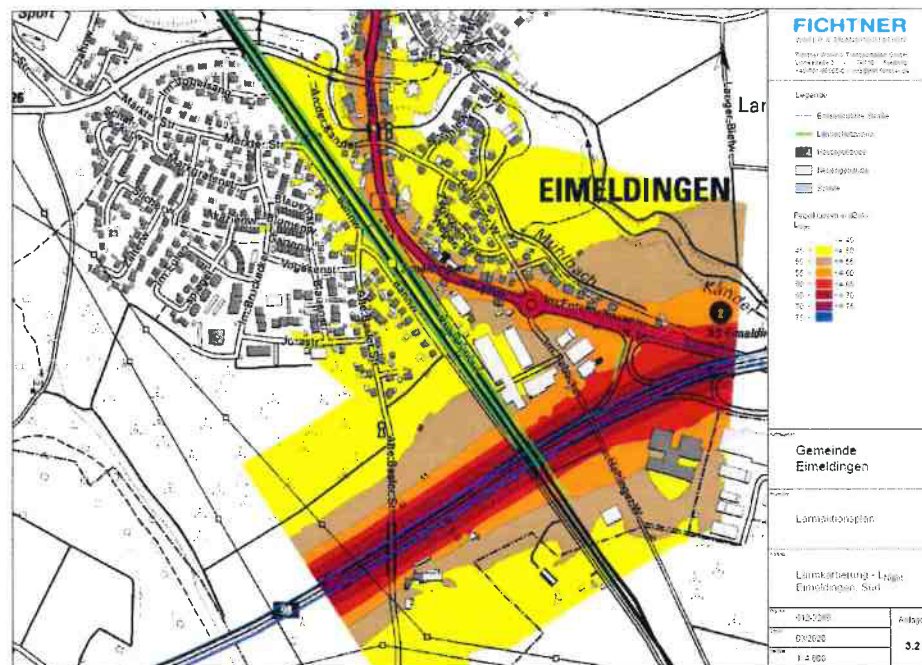


Abbildung 17: Lärmaktionsplan, Stand März 2020 (Lärmkartierung nachts)

Die Innenbereiche des Plangebietes sind durch die bestehende teilweise denkmalgeschützte Bebauung vor dem Verkehrslärm der B 3 und der Bahnlinie im Westen geschützt.

## 9 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha mit folgender Unterteilung:

Nettobauland Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11.842 m <sup>2</sup>	ca. 1,18 ha	47 %
Grünfläche	ca. 8.963 m <sup>2</sup>	ca. 0,9 ha	35 %
Wasserfläche	ca. 2.153 m <sup>2</sup>	ca. 0,2 ha	8 %
Verkehrsfläche	ca. 2.402 m <sup>2</sup>	ca. 0,24 ha	9 %
<hr/>			
<b>Bruttobaufläche</b>			
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>ca. 25.360 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2,54 ha</b>	<b>= 100 %</b>

## 10 Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird es notwendig, parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen, welche Regelungen über die Gestaltung der Gebäude und der Bauflächen enthalten. Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich dann auf denselben Geltungsbereich wie die Festsetzungen zum Bebauungsplan.

21

### 10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 10.1.1 Dachform/- neigung

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° ergeben sich aus dem Gebäudebestand. Für diesen Bereich soll durch diese Festsetzung der Erhalt der weitgehend einheitlichen Dachform, welche das Ortsbild prägt, gewährleistet und attraktive Nutzungen ermöglicht werden.

#### 10.1.2 Dachdeckung

Durch die Beschränkung der zur Dacheindeckung zugelassenen Materialien wird die Blendwirkung auf Nachbargrundstücke z. B. bei der Anbringung von Solarmodulen auf Dachflächen eingeschränkt. Zudem wird die Einbindung der Dachflächen in das Ortsbild verbessert.

Die Vorschrift zur Begrünung der Flachdächer von Garagen wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus. Allerdings darf auf ein begrüntes Garagendach zugunsten einer Dachterrasse unter Berücksichtigung notwendiger Grenzabstände verzichtet werden. Dies trägt zur Steigerung der Wohnqualität durch die Nutzung der Außenbereiche bei.

#### 10.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Regelungen tragen zu einer Beruhigung der Dachlandschaften und einem einheitlichen Ortsbild bei.

## 10.2 Werbeanlage

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

## 10.3 Nutzung von Sonnenenergie

Um ruhige Dachflächen zu erhalten, wird die Lage von Solaranlagen geregelt. Im Allgemeinen sind diese aber im Plangebiet zu empfehlen, da sie die Klimaschutzaktivitäten fördern.

## 10.4 Einfriedungen, Stützmauern, Geländeversprünge

- Die Regelungen sollen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen, dass die Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden und damit ein Mindestmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.
- Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Lebendige Einfriedungen durch heimische und standortgerechte Gewächse erhöhen die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und sind aus ökologischen Gründen für die Tierwelt und deren Lebensraum sehr sinnvoll.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Straßenflächen und der dazugehörigen Böschungen zulässig. Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhen kann eine weitestgehende Anpassung der Höhenlage und damit ein harmonisches Gesamtbild des Gebietes erzielt werden, sowie eine funktionierende Erschließung der Grundstücke und Gebäude gewährleistet werden.
- Die Festsetzung der maximalen Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sollen zu einer vernetzten Grünstruktur innerhalb der Baufenster beitragen.

## 10.5 Gestaltung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der öffentlichen Verkehrsflächen indem kein Schotter und kein Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken auf die Straßen geleitet werden darf.

## 10.6 Anzahl der Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Ausbaubreite und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken im öffentlichen Bereich nur in sehr beschränktem Maß möglich. Weitere

öffentliche Stellplätze können kaum geschaffen werden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist zwar gegeben, aber das Angebot reicht nicht aus um auf eigene PKW verzichten zu können.

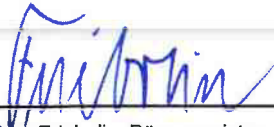
Eine Stellplatzsatzung wurde von der Gemeinde Eimeldingen am 19.12.2017 erlassen. Im Plangebiet wäre somit eine **Stellplatzverpflichtung** von 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m<sup>2</sup> festgelegt. Im Zusammenhang mit der Überplanung der Ortsmitte wurden diese Anforderungen anhand des städtebaulichen Konzepts mit **zusammenhängenden** Grünflächen auf die Umsetzbarkeit überprüft. Um eine sinnvolle Nachverdichtung und somit dringend notwendigen Wohnraum schaffen zu können, wird im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften die **Stellplatzverpflichtung** für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) deshalb auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 45 m<sup>2</sup> verringert. Nicht zuletzt auch deshalb, dass die großzügigen innerörtlichen Grünflächen, welche eine besondere Wohnqualität darstellen, erhalten bleiben können.

Die Festsetzung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit geht über die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) von 1,0 Stellplatz pro Wohnung hinaus. Die über die Anforderungen der LBO hinausgehende Festsetzung soll dafür sorgen, dass der aus dem Gebiet stammende, ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Begründung

**Aufstellung:**

Gemeinde Eimeldingen  
Eimeldingen, den 12.10.2020




---

Oliver Friebolin, Bürgermeister

**Bearbeitung:**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Stuttgart, den 22.09.2020



---

Margarethe Stahl



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Neue Ortsmitte“

Begründung