

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan " B e i m M ä r k t e r S t e g - B r u c k =
a c k e r " der Gemeinde E i m e l d i n g e n , Landkreis
Lörrach.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960
(BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Nov. 1968
(BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so=
wie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenver=
ordnung) vom 19.Jan.1965 (BGBl. I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
5. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Würt=
temberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Bauge=
biete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der
einzelnen Gebiete erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Bau=
linienplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach §§ 4 u. 8, jeweils Abs.3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmässig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

§ 4

Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sowie sonstige von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke sind nach § 9 Abs. 1f, Ziff 2 und 8 BBauG gesondert ausgewiesen. Die Festsetzung von Nutzungsart und Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse, sowie beim Gewerbegebiet durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.
- 2) Die zulässige Geschosßflächenzahl ergibt sich jeweils aus der Vervielfachung von überbaubarer Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 BauNVO.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO. Dachaufbauten auf Gebäuden mit Flachdach zählen als Vollgeschosß, wenn sie über 30 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.
- 3) Die Oberkante Kellergeschoßdecke wird jeweils nach der fertigen Straßen- und Kanalisationsplanung festgelegt. Sie soll jedoch möglichst niedrig gehalten werden und darf bei Wohngebäuden nicht über 0,80 m, bei gewerblichen Anlagen nicht über 1,10 m betragen, gemessen ab Oberkante fertiger Straße.
- 4) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit 10,0 m über Oberkante fertiger Straße festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

- 1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahme hiervon bildet das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet. Hier gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Vorschriften der LBO, soweit vom Gewerbeaufsichtsamt im Einzelfall nicht weitergehende Auflagen erteilt werden.
- 2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.
- 3) Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen gleichzeitig geplant und einheitlich gestaltet werden. Die Bauausführung soll gleichzeitig vorgenommen werden.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag der Grenzabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

- 2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsflächen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 3) Die Flächen für Einzel-, Sammel- und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsstellflächen sind mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs.1, 1e, gesondert ausgewiesen, und sollen als Planungshinweis dienen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei Einzelbauten mindestens 10,0 m betragen.
- 2) Die Dachneigung in den Wohngebieten sind durch Planeintrag festgesetzt. Bei den als Höchstwert 2-geschossig festgelegten Bauten darf bei eingeschossiger Bauweise die Dachneigung bis 38° betragen. Im Übrigen kann die Dachneigung in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten werden.
- 3) Die Farbe der Dachdeckung muß bei geneigten Dachflächen dunkel und nicht glänzend gewählt werden. Dachgaupen sind nicht gestattet.
- 4) Für das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet werden keine Dachneigungen festgesetzt; sie sollen jedoch, mit Ausnahme von Sheddächern, nicht über 15° betragen. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- 2) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen.
- 3) Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

- 4) Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf bei PKW-Garagen nicht über 2,40 m betragen.
- 5) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- 6) Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.
- 7) Mehrere Garagen auf einem Grundstück dürfen nicht als Einzelbauten erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind freistehende Garagen benachbarter Grundstücke zu einer Einheit zu verbinden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Hecken oder Gehölze zu bevorzugen. Im Mietwohnbaugelände sind geschlossene Einzäunungen zu vermeiden.
- 2) Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
- 3) Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.
- 4) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kreisbausatzung des Landkreises Lörrach.

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen geplant und befestigt werden.
- 2) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 13

Besondere Bedingungen

1) An der Einmündung der Ortsstraße F - D bei Punkt B in die geplante Kreisstraße sind durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan Flächen mit besonderen Sichtbedingungen festgelegt, innerhalb derer jegliche Einfriedigungen, Bewuchs, Bepflanzung oder Bebauung sowie Ablagerung mit einer Höhe über 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist.

2) Ebenso ist im Straßen- und Baulinienplan eine Zufahrtssperre beidseitig der neuen geplanten Kreisstraße Nr. 52 festgelegt. In einem planlich ausgewiesenen Gebiet von 20,0 m Tiefe längs der Kreisstraße sind bauliche Anlagen jeglicher Art untersagt.

Einmeldingen - Rheinfelden, den 21. Jan. 1972

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 81

Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2 Absatz 6 BBauG v. 23.6.1960 in
der Zeit vom 22.11.1971 bis 22.12.1971

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 11.11.1971



Der Bürgermeister:

A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG v. 23.6.1960 in Verbindung
mit § 4 GO am 21. Jan. 1972



Der Bürgermeister:

G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v. 23.6.1960
am

L ö r r a c h , d e n

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v. 23.6.1960 durch die
Bekanntmachung der Genehmigung am

Öffentlich ausgelegt vom bis

Eimeldingen, den

Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 13. März 1972



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Baubteilung -



31. März 1972

Kraft getreten am _____

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -
i. V.

Dr. Waldmann
Regierungsdirektor

