

GEMEINDE BAD BELLINGEN
ORTSTEIL BAMLACH

TEXTTEIL

(Bebauungsvorschriften)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

zum Bebauungsplan "Altstück II"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 4 Abs.10 vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359) -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) -- BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.1991 S.58) -- PlanzV 90
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), geänd. durch § 25 MittelstandsförderungsG v.19.12.2000 (GBl. S. 745) -- GemO

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung des Planteils wird festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

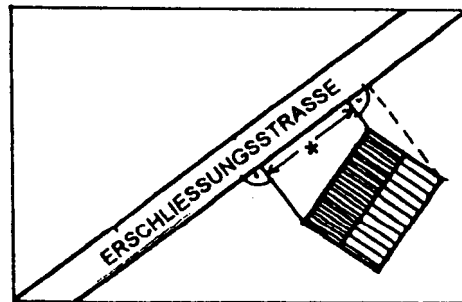
ALLGEMEINES WOHNGEBIET- (WA) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- 2.1 Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag im Planteil mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundfläche (GR) pro Gebäude.
- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) erfolgt gemäß Planeintrag (Planteil) als Höchstgrenze mit der Kennzeichnung (I+D/S).
Diese Kennzeichnung bedeutet, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse im Zusammenhang mit den festgesetzten max. Traufhöhen eines der beiden zulässigen Vollgeschosse nur im Dachgeschoss oder im Sockelgeschoss angeordnet werden kann.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- 3.1 Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude an der talseitigen Fassade darf von der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) maximal 6,0 m betragen.
- 3.2 Die zulässige Traufhöhe (TH) an der bergseitigen Fassade der Gebäude, die durch die Ringstraße (B-C) erschlossen werden, darf zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) gemessen im Mittel im Bereich der Projektion* der straßenseitigen Fassade senkrecht zur Erschließungsstraße (vgl. Systemskizze) -3,5 m nicht



überschreiten.

Diese Bestimmung gilt nicht für Gebäude, mit denen von der Ringstraße (Hinterkante Fahrbahn bzw. Gehweg) ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

- 3.3 Die Firsthöhe (FH) der Gebäude darf die gem. Abs. 3.1 und 3.2 zulässige Traufhöhe um max. 5,5 m überschreiten.
- 4.1 Die Bauweise ist im Planteil durch Planzeichen festgesetzt als:
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
- 4.2 Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Zulässige Grundfläche gem. § 9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

- 5.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundfläche von den in Satz 1 bezeichneten Anlagen, die nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 5.2. Weitere Überschreitungen sind nur mit Wegen und Flächen zulässig, die wasserdurchlässig befestigt werden.

6. Begrenzung der Wohnungsanzahl gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im Plangebiet ist gem. Planeintrag die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern und Doppelhäusern auf max.2 WE/Gebäude (Doppelhaushälfte) beschränkt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs.3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenzen im Planteil bestimmt.

8. Flächen für Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

- 8.1 Im Planteil sind auf privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße Pflanzgebote zum Anpflanzen und dauerhaften Unterhalten von Bäumen gekennzeichnet.

Zulässig sind standortgerechte Laubbäume aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 14 cm.

Zufahrts- oder anschlussbedingte Verschiebungen der Baumstandorte entlang der Straße sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

- 8.2 In Ergänzung dazu ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind.14 cm) aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Vorhandener Baumbestand oder die Straßenbäume unter Ziff. 8.1 dürfen hierbei angerechnet werden.

- 8.3 Die privaten Grünflächen an den nördlichen und östlichen Gebietsrändern sind mit einer mindestens zweireihige Hecke (Pflanzabstand max. 1m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe) zu bepflanzen.

Es dürfen nur die Straucharten der beigefügten Pflanzliste verwendet werden. Gruppierungen von Einzelarten mit mehr als 5 Sträuchern sind unzulässig.

Als Pflanzgrößen sind 3 mal verpflanzte Sträucher mit eine Größe von 60 bis 100 cm zu verwenden.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9.1 Pkw-Sellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- 9.2 Als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs sind zusätzlich gem. § 1a Abs.3 BauGB auf dem als private Grünfläche (Ausgleichsfläche) einbezogenen Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks Flst.Nr. 4045 folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zur Versickerung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenabwässer ist eine Versickerungsfläche mit einem durch Lehmschlag abgedichteten Teich (ca. 1,0 m hoher Wassereinstau), naturnaher Gestaltung der Uferbereiche

mit Flach- und Steilufer, Kiesfläche, Steinschüttungen, Todholz usw. herzustellen und zu unterhalten.

Ebenso ist der hierfür erforderliche Graben naturnah mit leichtmäandrierender Linienführung, wechselnden Böschungsneigungen und entsprechenden Initialpflanzungen naturnah zu gestalten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Im Planteil sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen als Rechte zugunsten des Erschließungsträgers (Gemeinde) gekennzeichnet

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Im Planteil sind auf privaten Grundstücksteilen Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen gekennzeichnet.

III. HINWEISE

1. Stellplatzverpflichtung

Auf die Satzung über die erhöhte Stellplatzverpflichtung der Gemeinde, wonach pro Wohnung - gestaffelt nach Wohnungsgröße - mindestens 1,5 - 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, wird hingewiesen.

2. Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter quartären Deckschichten unbekannter Mächtigkeit Gesteine des Tertiärs (Ton-, Mergelsteine) an.

Grundsätzlich muss in dem feuchten Hanggelände mit dem Vorhandensein fossiler Rutschungen im Untergrund gerechnet werden. Es wird daher dringend ein ingenieurgeologisches Übersichts-Baugrundgutachten bzw. eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Erweiterungsfläche Zone III (LfU-Nr.9) des Wasserschutzgebietes Galgenlöchle und im Heilquellenschutzgebiet von Bad Bellingen (LfU-Nr.: 10H).

Das Lagern von Stoffen, die das Grundwasser nachteilig beeinflussen können (insbesondere Mineralölprodukte) ist genehmigungspflichtig.

Beim Bau von Erdwärmesonden und bei tieferen Bohrungen wird eine Einzelfallbegutachtung vorgeschlagen.

4. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref.25 - Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/20712-0, Fax:0761/20712-11) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Bad Bellingen, den 25.07.2005
Bürgermeisteramt

Lörrach, den 25.07.2005
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
DIPL.-ING.
TILMANN LIEWER
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
TEL. 07621 - 162853
TÜLLINGEN, SODG.4
79539 LÖRRACH