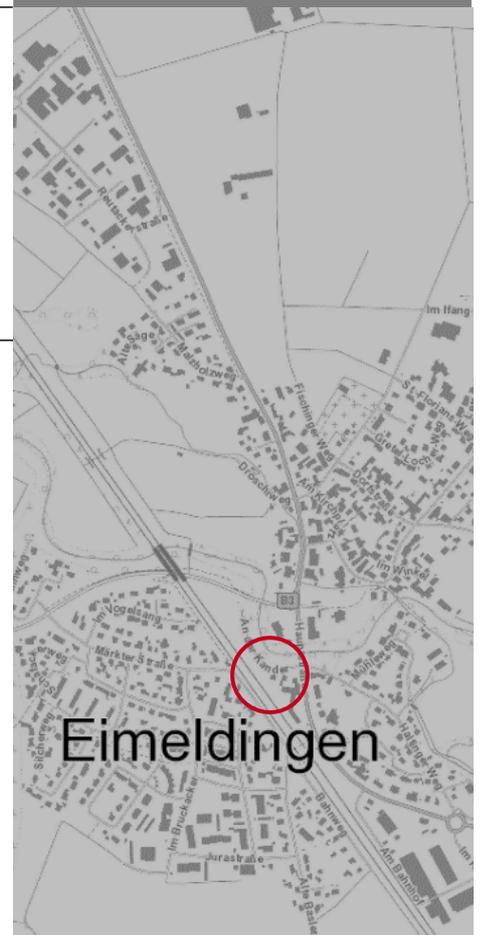


GEMEINDE EIMELDINGEN

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Rebacker, 1. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB



Im Auftrag der

Gemeinde Eimeldingen

Stand: 04.05.2021

Änderungs- und Offenlagebeschluss am 20.05.2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Rebacker, 1. Änderung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Rebacker, 1. Änderung"

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. Planungssicherungsgesetz - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Rebacker, 1. Änderung" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 04.05.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 04.05.2021

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 04.05.2021
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 04.05.2021

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 04.05.2021
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch
auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

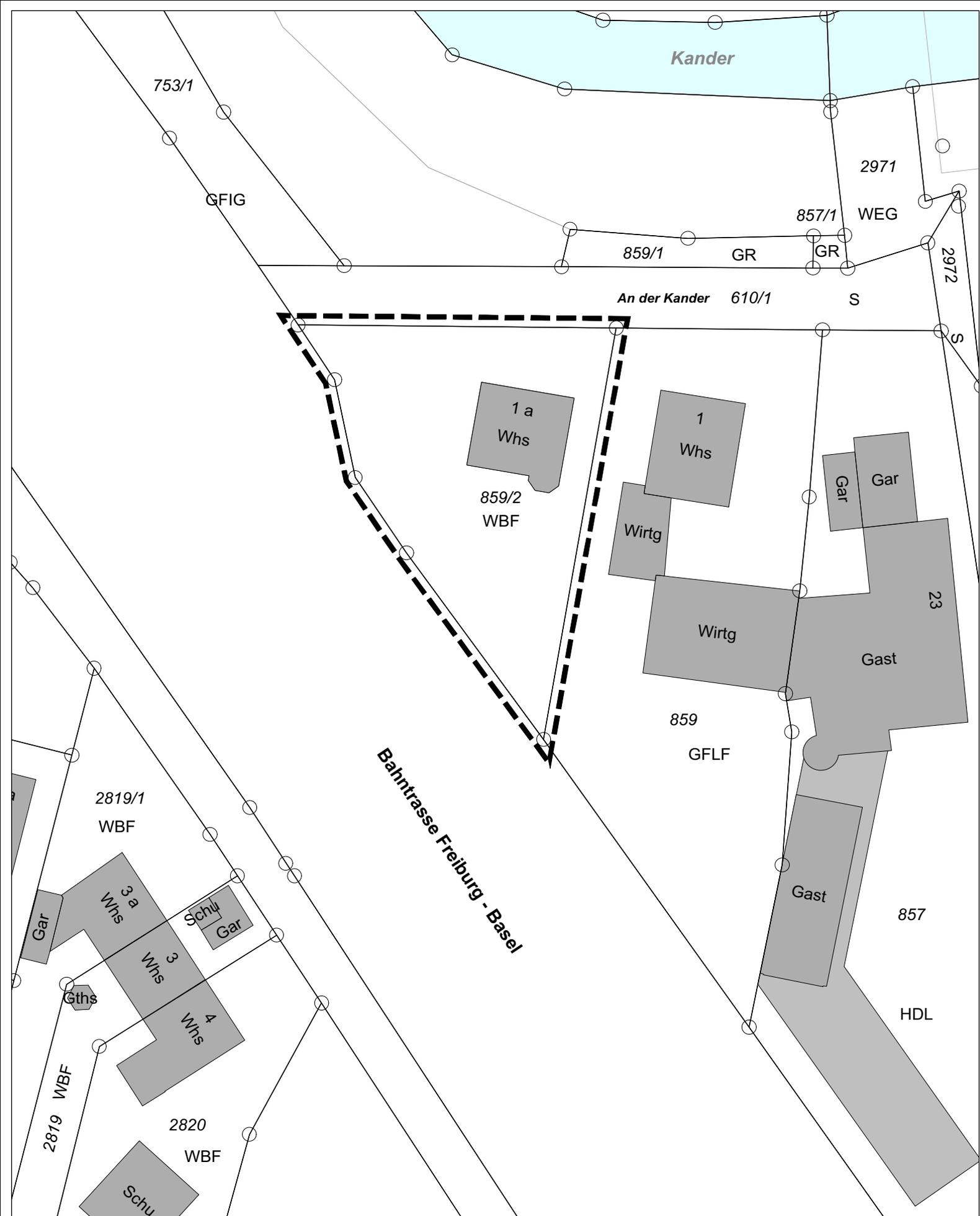
Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Oliver Friebolin, Bürgermeister



Gemeinde Eimeldingen
"Rebacker, 1. Änderung"

Abgrenzungslageplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M 1 : 500



STADTBAU LÖRRACH

Datum: 04.05.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

- Gebäude Bestand
- Bestehende Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- max. Grundflächenzahl
- max. Traufhöhe
- max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ als Höchstmaß	GFZ als Höchstmaß
Bauweise	max. Traufhöhe / Gebäudehöhe
Dachneigung	

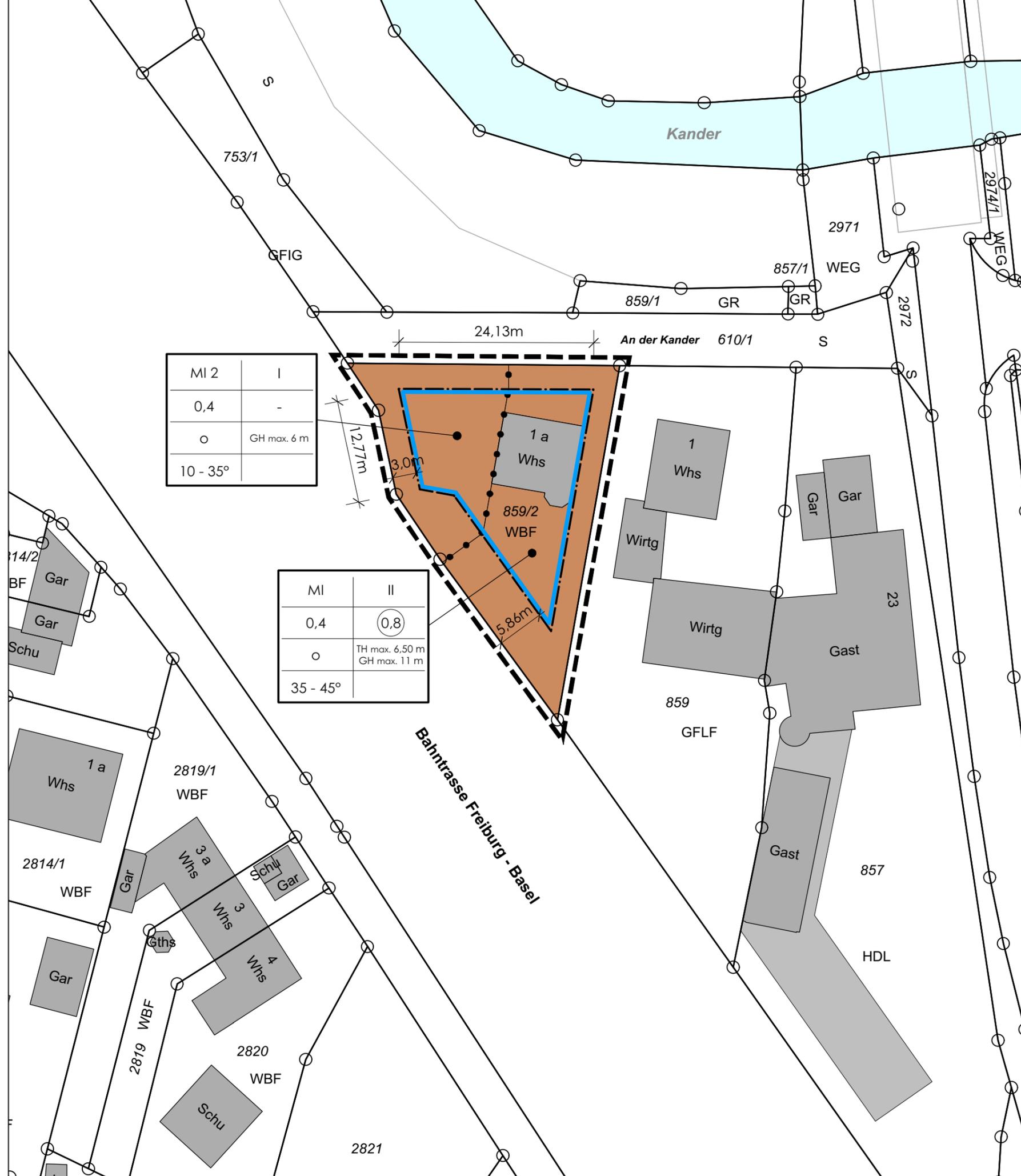
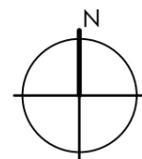
VERFAHRENSÜBERSICHT

Änderungs- und Offenlagebeschluss	am 20.05.2021
Bekanntmachung Beteiligung	am ____
	vom ____
	bis ____
Satzungsbeschluss	am ____
Bekanntmachung In-Kraft-treten	am ____

Bürgermeister Oliver Friebolin

PLANTEIL

Maßstab 1:500
 Datum 04.05.2021
 Gez. Do
 Koordinatensystem: UTM



Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Rebacker 1. Änderung“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Die Nummerierung orientiert sich am Urplan „Rebacker“. Die Änderungen sind blau / kursiv gekennzeichnet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 In den Eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, sofern sie das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2.3 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.3 Sondergebiet „Bahnhof“ (§ 11 BauNVO)

1.1.3.1 Das Sondergebiet Bahnhof dient der funktionalen Standortsicherung des Bahnhofsvorplatzes und des ZOB. Zulässig ist ein Dienstleistungsgebäude mit folgenden Nutzungen:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Post, Bank, Reisebüro,
- Räumen für freie Berufe und ähnliche Gewerbetreibende gem. § 13 BauNVO,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet *MI und MI 2* sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.1.4.1 Mischgebiet „MI 2“ (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO)

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Sonstige Gewerbebetriebe.*

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Wohngebäude,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.*

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (zum Beispiel auch für Fahrradabstellboxen) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In allen Gebietstypen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a und § 22 BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1)

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2)

In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In den Mischgebieten gilt die offene Bauweise (o).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3)

1.2.3.1 In den Gewerbegebieten gilt eine maximale Traufhöhe von 8,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m

1.2.3.2 Im Mischgebiet *MI* gilt eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m. *Im Mischgebiet MI 2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m.*

1.2.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der Gebäude.

1.2.3.4 Die Gebäudehöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.3.5 Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) begrenzt.

1.2.4 Grundflächenzahl

*Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet MI ist auf **0,8** festgesetzt.*

1.2.5 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

*Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Mischgebiet **MI auf II** Vollgeschosse und im Mischgebiet **MI 2 auf I** Vollgeschoss festgesetzt.*

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Pflastersteine mit 3 cm Rasen- oder Splitfugen, versickerungsfähiges Pflaster-system) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.3.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.4.1 Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen (siehe Artenliste).

1.4.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BAUGB)

3.1 Bodenfunde

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. HINWEISE

4.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom - *Dienststelle Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31, in 79110 Freiburg unter Koordinationpti31fr@telekom.de* - so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.2 Wasserwirtschaft (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.2.1 Abwasser

4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bündle Grund“) abzuleiten.

4.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (keine punktuellen bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder Drainagen), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

4.2.1.3 Für Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist bei Gewerbebetrieben die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu beantragen.

4.2.1.4 Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ist nur zulässig bei Zufahrten, Hoffflächen und Stellplatzflächen, die nicht regelmäßig von LKW befahren werden. Die von LKW befahrenen Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.

4.2.1.5 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.2.1.6 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.2.2 Grundwasserschutz

4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.5.1 festgesetzt, dass

Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersteine) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im Übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

4.2.2.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und / oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

4.4 Allgemeine Bestimmungen

4.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.

4.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 4.4.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.4.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.
- 4.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.4.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.

4.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.5.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.5.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.5.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.5.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

4.6 Abfallentsorgung

4.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

- 4.6.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 4.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.6.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.5 wird hingewiesen.
- 4.6.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B.: Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 4.6.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.6.1.6 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.7 Sonstige landschaftspflegerische Empfehlungen

Im Plangebiet sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen Verwendung finden.

4.8 Geotechnische Hinweise

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Niederterrassenschotter (Sande und Kiese) von Rhein und Kander, die von Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre und/oder mesozoische Gesteine an. Im Plangebiet ist mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung zu rechnen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Niederterrassenschotter bilden i. a. einen gut tragfähigen, der Auenlehm einen stark setzungsfähigen Baugrund. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

4.9 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge zum Schutz treffen.

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Stadtbau Lörrach

Oiver Friebolin, Bürgermeister

i.A. Melissa Dopf, SIP

ANHANG 1: PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Kleinkronige Laubbäume III. Ordnung (klimatisch angepasste Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Ainus cordata	Schwarzerle
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium „Plena“	Gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirsch-Pflaume
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria 'Majestica'	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume / Nußbaum

Cydonia oblonga „Cydora Robusta“	Quitte „Cydor Robusta“
Cydonia oblonga „Portugiesiche“	Quitte „Portugiesische“
Juglans regia	Walnuss

Malus „Brettlacher“	Apfel
Malus „Cox Orange Renette“	Apfel
Malus „Retina“	Apfel
Prunus „Hauszwetschge“	Zwetschge
Prunus avium „Späte Knorpelkirsche“	Kirsche
Prunus domestica subsp. domestica „Bühler Frühzetschge“	Zwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca „Von Nancy“	Mirabelle
Prunus persica „Rekord von Alfter“	Pfirsich
Pyrus communis „Schöne Helene“	Birne
Pyrus „Köstliche von Charneu“	Birne
Pyrus „Schweizer Wasserbirne“	Birne

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter	Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rhamnus frangula

Faulbaum

Viburnum lantana Wolliger

Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner

Schneeball

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Rebacker, 1. Änderung“

als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften. Die Nummerierung orientiert sich am Urplan „Rebacker“. Die Änderungen sind blau / kursiv gekennzeichnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Es sind in den Gewerbegebieten Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 35° zugelassen.

2.1.2 Im Mischgebiet *MI* ist die Dachneigung von 35° - 45° zulässig. *Im Mischgebiet MI 2 ist eine Dachneigung von 10° – 35° zulässig.*

2.1.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.1.4 *Grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.*

2.1.5 *Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragung in das Grundwasser sind unbeschichtete Metallplatten aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech für Fassaden oder Überdachungen nicht zulässig.*

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind mit einer Dachneigung ~~von mit einer Neigung~~ von 0° - 10° herzustellen. Dächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Garage oder Nebenanlage als Terrasse genutzt wird .

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. *Die Flächen sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies, o.ä.) gem. Pflanzliste gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.*

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m zur Straße einhalten.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.6.1 In allen Gebietsarten dürfen fassadengebundene und freistehende Werbeanlagen die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2.6.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind an Gebäuden bis zu einer jeweiligen Größe von 10 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.6.3 In allen Gebietsarten sind freistehende Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 4 m² zulässig. Die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion darf 8 m nicht überschreiten.

- 2.6.4 In allen Gebietsarten darf durch Fahnen die maximale Höhe von 8 m nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen müssen mindestens 1,5 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt sein. Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze.
- 2.6.5 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.
- 2.6.6 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.7 Nachzuweisende Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze für Wohnungen über 45 m² auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Gemeinde Eimeldingen, _____

Stadtbau Lörrach

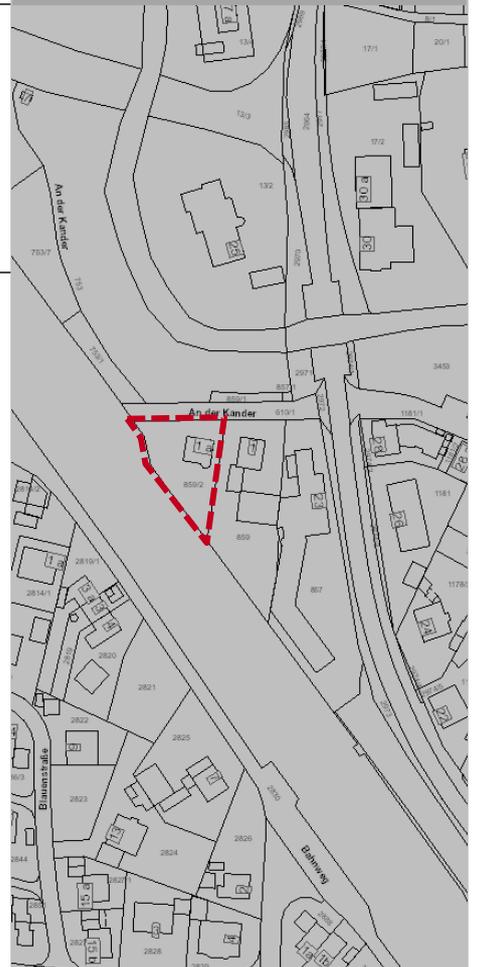
Oliver Friebolin, Bürgermeister

i.A. Melissa Dopf, SIP

GEMEINDE EIMELDINGEN

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Rebacker, 1. Änderung“

 Begründung



INHALT

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4. UMWELTBELANGE	10
5. FLÄCHENBILANZ.....	14

Hinweis:

In den Textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften sind die Änderungen blau / kursiv gekennzeichnet.

Datum:

04.05.2021

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Rebacker“ setzt im nördlichen Teil ein Mischgebiet mit einem verhältnismäßig großen Freiraum zur Bahntrasse fest. Auf dem Flurstück Nr. 859/2 ergibt sich eine sehr große Freifläche, die aufgrund der Lage zwischen Bahn und der Straße „An der Kander“ keine große Aufenthaltsqualität aufweist.

In diesem Bereich plant der Grundstückseigentümer einen zweiten Baukörper, um mehr Raum für die Lagerung und Aufbereitung seiner umfangreichen Sammlung an Turmuhren zu haben. Die Sammlung umfasst funktionsfähig erhaltende und wiederhergestellte Turmuhren seit dem Mittelalter, die aufgrund ihrer Technikgeschichte, aber auch durch lokale Bezüge einzigartig und erhaltenswert sind. Das Bauvorhaben soll dazu dienen, die bereits bestehende Sammlung an Turmuhren zu warten, zu reparieren und sachgerecht zu lagern. Die Sammlung erfolgt rein privat ohne öffentliche Förderung. Um die Uhren sinnvoll und angemessen in Betrieb zu halten, sowie die Möglichkeit zu schaffen, anderen Sammlern und Interessierten Zugang zur Sammlung zu gewähren, wird der Werkstatt ein Ausstellungsraum beigeordnet. Bisher sind die Turmuhren in der Wohnung und im Keller des Wohnhauses untergebracht, wodurch die Lagerkapazität stark eingeschränkt ist.

Da das geplante Gebäude die bestehenden Baugrenzen in Richtung Westen deutlich überschreitet, ist der Bebauungsplan als Deckblattänderung zu überarbeiten.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst das Flurstück-Nr. 859/2 und misst 811,6 m². Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Rebacker“ und umfasst einen Teilbereich des festgesetzten Mischgebiets.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Eimeldingen in einem festgesetzten Mischgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Gasthaus *Zum Löwen* mit einem neuen Hotelbau entlang der Lärmschutzwand sowie ein weiteres Wohnhaus.

Das überplante Grundstück liegt in Randlage und grenzt direkt an die Bahntrasse der Deutschen Bahn, welche durch eine massive ca. 4 - 5 m hohe Lärmschutzwand in Richtung Westen abgegrenzt wird. Die Kander fließt nördlich in etwa 35 Meter Entfernung gegenüber der Erschließungsstrasse „An der Kander“. Dort befinden sich entlang der Lärmschutzwand temporär genutzte Parkflächen des Gasthaus *Zum Löwen*. In etwa 100 Meter Entfernung ist das Bauvorhaben der Gemeinde „An der Kander“ geplant.

1.4 Bestehende Bauleitpläne



Abb. 1: Bestehender B-Plan und Umgrenzung des Plangebiets. Quelle: Gemeinde Eimeldingen, eigene Darstellung.

Das Gebiet überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Rebacker“, welcher am 03.07.2015 rechtskräftig wurde. Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rebacker“ war - unter anderem - die Steuerung der Ansiedlung von Gastronomiebetrieben und deren Schutz in der Ortsmitte.

Der Bebauungsplan gliedert sich insgesamt in drei Gebiete: Neben dem für die erste Änderung relevanten Mischgebiet wurde das Sondergebiet *Bahnhof* und die südlich liegenden Gewerbegebiete mit der Aufstellung des Bebauungsplans neu geordnet.

Für die Realisierung der Neubaustrecke der Deutschen Bahn haben einige der Grundstücke Flächenanteile abgetreten und grenzen nun unmittelbar an die 4 - 5 m hohe Lärmschutzwand. Eines dieser Grundstücke ist das für die erste Änderung relevante Flurstück Nr. 859/2.

1.5 Flächennutzungsplan

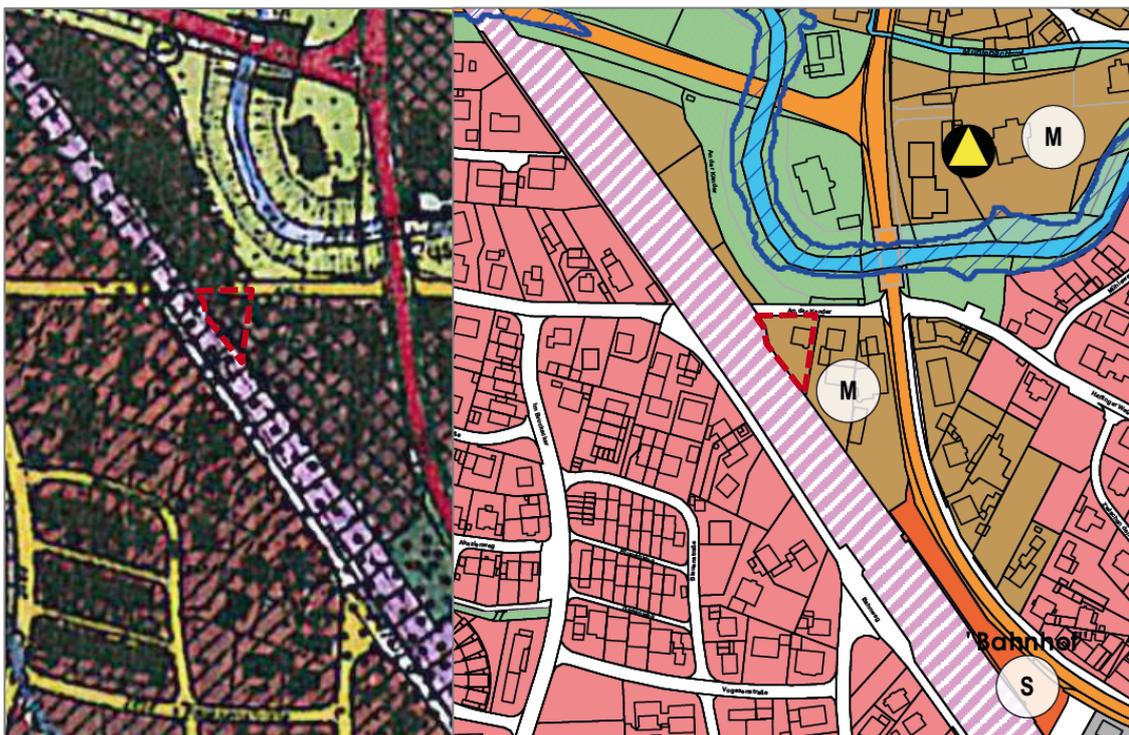


Abb. 2: Auszug aus dem FNP von 1998 (links) und der Digitalisierung mit eingearbeiteten Änderungen (rechts).
Quelle: Gemeinde Eimeldingen, eigene Darstellung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal von 1998 stellt den Bereich des Plangebiets als Mischgebietsfläche dar. Der Bebauungsplan ist demzufolge aus dem FNP entwickelt.

1.6 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Planung des Vorhabens kann nur durch ein Verschieben der Grundstücksgrenze in Richtung Westen realisiert werden. Die daher notwendige erste Änderung des Bebauungsplans zielt daraufhin ab, eine für Wohnbebauung ungeeignete Restfläche nutzbar zu machen.

1.7 Verfahren nach Baugesetzbuch

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Er erfüllt die gem. § 13a (1) BauGB geltenden Anforderungen:

Die Größe der Grundfläche des Bebauungsplan liegt unter 20.000 m². Ferner unterliegt das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach konnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurde auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

1.8 Planerisches Konzept

Die Werkstatt ist im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung auf dem Flurstück Nr. 859/2 als Erweiterungsbau geplant. Der eingeschossige Baukörper fügt sich neben Wohnhaus und Lärmschutzwand ein und spielt im Ortsbild eine untergeordnete Rolle. Die Fläche kann für Wohnbauvorhaben nicht genutzt werden, da diese hierfür zu nah an die Schallschutzwand reicht.

1.9 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der Funktion als private Turmuhren-Werkstatt ist mit keiner zusätzlichen verkehrlichen Belastung durch das Bauvorhaben zu rechnen. Die bestehende Verkehrsbelastung der Umgebung hat nur gering Einfluss auf das Plangebiet.



Abb. 3: Verkehrsbelastung in direkter Umgebung zum Plangebiet.

Quelle: Kartendienst LUBW.

1.10 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Gemäß Datenbank der LUBW befinden sich weder Biotop- noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planbereich. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Begründung zu den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften beschreibt lediglich den Geltungsbereich der ersten Änderung. Teilweise konnten Begründungen aus dem bestehenden Bebauungsplans ganzheitlich oder abgeändert übernommen werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet zwischen der Straße „An der Kander“ und dem Bahnhofsareal ist als Mischgebiet festgesetzt, dessen herausragende Einzelnutzung das Gasthaus *Zum Löwen* ist. Im direkten Umfeld befindet sich außerdem noch ein weiteres Wohngebäude. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein weiterer Mischgebietstyp MI 2 festgesetzt, welcher aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der geplanten Nutzung Einschränkungen bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung benötigt.

Im Gebiet MI 2 wird Wohnen aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand ausgeschlossen. Zum Einen fehlt es in diesem Bereich an ausreichend Belichtung. Zum Anderen kommt es zu Geräuscheinwirkungen und Erschütterungen, die eine Wohnnutzung an dieser Stelle wenig attraktiv erscheinen lassen.

Gartenbaubetriebe sind an diesem Standort aufgrund ihres Flächenbedarfs unverträglich. Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe werden zum Schutz und Erhalt des positiven Images des zentralen Ortes ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlage geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Für beide Mischgebiete gilt unverändert eine GRZ von 0,4. Im Gebiet MI gilt weiterhin eine GFZ von 0,8.

Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Im Mischgebiet MI 2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 6,0 m reduziert. Die Geschossigkeit wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgelegt. Hierbei wird die Höhe der Lärmschutzwand nur geringfügig überschritten. Gleichzeitig wird ein untergeordnetes Erscheinungsbild neben dem Wohngebäude erzeugt.

Da die gesammelten und zu reparierenden Turmuhren eine größere Wandfläche zum Aufhängen benötigen, wird auch die Dachneigung gegenüber dem restlichen Mischgebiet MI reduziert.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, wie sie auch für das Umfeld typisch ist.

Baugrenzen

Die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans „Rebacker“ wurden im Wesentlichen dem Bestand angepasst, welcher eine innerörtliche kleinteiligere Baustruktur fördert. Im Sinne des Emissionsschutzes wurden die Abstände zu der Bahntrasse beziehungsweise der Lärmschutzwand beachtet.

Unter Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung wird die Baugrenze im Gebiet MI 2 in Richtung Bahn erweitert. Die Abgrenzung folgt dem Hotelneubau des Gasthaus *Zum Löwen*, welcher sich ebenfalls näher Richtung Westen zur Bahnlinie orientiert. Für die angestrebte temporäre Nutzung der geplanten Werkstatt mit Ausstellungsraum ist ein Lärmgutachten nicht notwendig.

2.4 Flächen für Stellplätze

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde.

2.5 Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer der Hauptbaukörper

Die Festsetzungen zur Dachneigung gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen, sog. Schottergärten, sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen. Sie sind gemäß § 9 (1) Landesbauordnung auch nicht zulässig.

Hintergrund für diese Einschränkung: Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die üblicherweise darunter liegende Folie verringert und die Fläche heizt sich im Sommer unnötig auf. Zudem stellt eine solche Schotterfläche keine Lebensgrundlage für Flora und Fauna dar.

Es werden gestalterische Vorschriften zu Dächern, unbebauten Freiflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Antennen und Freileitungen etc. festgesetzt, die einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen sollen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

4. UMWELTBELANGE

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Für die erste Änderung des Bebauungsplans Rebacker sind die im Vordergrund stehenden Schutzgüter nicht erheblich betroffen.

Ein Artenschutzgutachten ist aufgrund der Standortsituation nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit auch keine Gefährdungen geschützter Arten zu erwarten sind. Durch die durchgehende geschlossene Lärmschutzwand sind jegliche Ruderalflächen abgetrennt und machen Lebensräume für Reptilien im Plangebiet wenig wahrscheinlich.



Abb. 4: Privater Ziergarten innerhalb des Plangebiets.

Quelle: Eigene Darstellung.

Das Plangebiet ist nicht von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten betroffen. Gemäß Informationen der LUBW befinden sich weder Biotop- noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Planbereich.

4.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.



Abb. 5: Überschwemmungsbereich Kander.

Quelle: Kartendienst LUBW, eigene Darstellung.

4.2 Schutzgut Wasser und Boden

Das Plangebiet liegt in keiner Schutzzone eines Wasserschutzgebiets. Durch die geplante Bebauung findet eine weitere, wenn auch marginale, Flächenversiegelung statt. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt auf privaten Flächen.

4.3 Schutzgut Mensch

Die Lärmschutzwand zur Bahnlinie wurde vor allem für die Anwohner des Mischgebiets zur Verbesserung des Lärmschutzes konzipiert. Der erweiterte Abstand trägt dazu bei. Die Lärmschutzwand schließt eine dauerhafte Wohnnutzung aus diesem Grund aus, da die Belichtung im unmittelbaren Umfeld der Lärmschutzwand stark eingeschränkt ist. Die Nutzung als Werkstatt und Ausstellungsraum ist hiervon jedoch nicht betroffen. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten.

4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Gebiet wird bisher als Privatgarten mit Rasenfläche genutzt. Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich eine Linde, welche beim Bau der Lärmschutzwand auf das Privatgrundstück umgesiedelt wurde. Der Baum hat durch die Umsiedlung einen irreversiblen Schaden davongetragen. Er wird als nicht weiter schützenswert bewertet. Die Heckenbepflanzung entlang der Bahnlinie kann trotz der Erweiterung der Baugrenze erhalten bleiben.

Die erste Änderung tangiert keine Schutzgebiete (Natura-2000 oder FFH-Gebiete) und keine geschützten Biotope. Eine Artenschutzuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten erscheint aufgrund der bereits erfolgten großflächigen Bebauung und Flächenversiegelung im gesamten Planungsbereich nicht erforderlich. Die bestehende Linde ist aus den genannten Gründen abgängig.



Abb. 6: Schadhafte Linde auf dem Plangebiet.
Abb. 7: Hecke entlang der Bahnlinie.



Quelle: Eigene Darstellung.
Quelle: Eigene Darstellung.

4.5 Schutzgüter Klima und Luft

Die Erweiterung der Werkstatt stellt eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden, weitgehend bebauten Siedlungsgebietes in innerörtlicher Lage dar. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Werkstatt erzeugt keine wahrnehmbar lokale klimatische Auswirkungen.

4.6 Schutzgut Kultur

Das Schutzgut Kultur ist positiv betroffen. Das Vorhaben leistet durch den Erhalt und die Ausstellung der umfangreichen Uhrensammlung einen kulturellen Beitrag für die Gemeinde. Es sind weder Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege berührt. Es werden keinerlei Denkmäler oder sonstige kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente beeinträchtigt. Es sind keine prägenden Sichtachsen betroffen.

4.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Lage direkt angrenzend an die massive Lärmschutzwand der Bahntrasse und die unmittelbare Anknüpfung an das Bestandsgebäude wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt. Die maximale Gebäudehöhe von 6 m trägt hierzu bei.

Ortsbildprägende Gebäude liegen weit entfernt vom Vorhaben und sind daher nicht betroffen.

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Mischgebiet	811,6 m²	100 %
<i>davon</i>		
Mischgebiet MI	506,8 m ²	62 %
Mischgebiet MI 2	304,8 m ²	38 %

Gemeinde Eimeldingen, den _____

Stadtbau Lörrach

Oliver Friebolin, Bürgermeister

i.A. Melissa Dopf, SIP