

Gemeinde Inzlingen

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
und Örtliche Bauvorschriften**

„Gartenweg“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Satzungen

Aufgrund § 10 in Verbindung mit § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), §§ 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen am 12. Juni 2007 den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften

„Gartenweg“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) – BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) – PlanzV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – LBO BW
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.2005 – GemO BW

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil, M 1:500.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan der Innenentwicklung** besteht aus:

1. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, M 1:500,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

1. den Darstellungen im zeichnerischen Teil, M 1 : 500
2. den textlichen Vorschriften

Beiden Satzungen beigelegt sind:

3. ein Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen) M 1: 5.000, Stand 1978
4. eine Begründung

§ 4

Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Satzungen "Gartenweg" wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplans "In den Gattern" (Nr. 402-09), nach letzter Änderung in Kraft getreten am 8. Mai 1998, außer Kraft gesetzt.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Inzlingen, den 12.07.2007


(Hildebrand)
Bürgermeister



Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Gartenweg“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrünflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB

Private Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind Gebäude jeder Art, Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der sich aus den Baufenstern ergebenden **maximalen Grundfläche (GR)**, der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstwert, sowie durch **maximale Traufhöhen**.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baufenstern bzw. dem angegebenen Flächenmaß für den Gebietstyp **WA 3**. Die Regelungen des § 5 (6) LBO bleiben unberührt.

Die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundfläche für Hauptgebäude (Baufenster, incl. vorspringender untergeordneter Bauteile) kann für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Zulässig sind **2 Vollgeschosse** als Höchstwert; die Festsetzung **II = I + SG** bedeutet, daß das zweite Vollgeschoß wegen der Hangsituation lediglich als Sockelgeschoß ausgebildet werden kann. Darüber hinaus ist bei allen neuen Gebäuden wegen der definierten Traufhöhen der Ausbau eines Dachgeschosses (Obersten Geschosses) unter einem geneigten Dach zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

2.2 Höhenbeschränkung (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die neuen Gebäude innerhalb der Gebietstypen **WA 1** dürfen bergseits nur eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten, zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Satteldach.

Dementsprechend beträgt die **maximale Traufhöhe** bergseits 4,15 m und talseits 6,90 m.

Die **bergseitige** Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut; bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Sockelgeschosses definiert wurde.

Die **falseitige** Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Fußbodenhöhe des Sockelgeschosses (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut; bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses definiert wurde.

Auf den Schemaschnitt M 1 : 100 als Anlage der Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Die neuen Gebäude innerhalb des Gebietstyps **WA 2** dürfen berg- und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten, auch hier ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Satteldach zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt hier wegen der bestehenden Gebäudesockel 7,20 m. Sie wird gemessen vom bestehenden Gelände in der Mitte der talseitigen Gebäudekante bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

Die neuen Gebäude innerhalb des Gebietstyps **WA 3** dürfen bergseits ein- und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten, auch hier ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Satteldach zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt hier bergseits 4,15 m, gemessen von der festgesetzten Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (Rohfußboden) bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut. und talseits 6,50 m.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

In Abhängigkeit von der Festsetzung im Planteil darf die Oberkante Fußboden Erdgeschoß (**OK RFB EG**, Rohbaumaß) bzw. die Oberkante Fußboden Sockelgeschoß (**OK RFB SG**, Rohbaumaß) der Gebäude maximal 0,15 m über der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote liegen.

Bergseitige Abgrabungen zur zusätzlichen Erschließung und Belichtung/Belüftung von Sockel- oder Untergeschossen sind mit Ausnahme von Lichtschächten mit maximal 3,0 m Länge und 1,0 m Breite nicht zulässig.

2.4 Höhenlage und Traufhöhen von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern müssen beide Doppelhaushälften die gleichen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (OK RFB EG) bzw. Sockelgeschoß-Fußbodenhöhen (OK RFB SG) sowie die gleichen Traufhöhen aufweisen.

2.5 **Beschränkung der Wohnungszahl** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf:

2 WE pro Einzelhaus bzw.

1 WE pro Doppelhaushälfte, d.h. 2 WE pro Doppelhaus.

I.3 **Bauweise** (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind bereichsweise entsprechend dem Planeintrag nur Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser oder eine Hausgruppe.

I.4 **Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen** (§ 9(1) Nr.12 BauGB)

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Planteil M 1:500 festgesetzten Baufenstern. Die Firste der Satteldächer müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

I.5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

I.6 **Nebenanlagen,**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, sofern die maximal zulässige Grundfläche dadurch nicht überschritten wird.

Mit aufgehenden Bauteilen ist ein Abstand vom mindestens 1,0 m zu Erschließungsflächen einzuhalten.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

I.7 **Garagen und Stellplätze** gem. § 12 BauNVO

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür ausgewiesenen Flächen entlang des "Gartenweges" zulässig.

Sie können ausnahmsweise auch an anderen als den vorgegebenen Standorten untergebracht werden, soweit sie sich unmittelbar auf den Gartenweg beziehen und talseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung treten.

Oberhalb des Gartenweges können Garagen auch als in den Hang gegrabene Tiefgaragen angelegt werden.

7.2 Stellplätze sind nur zulässig innerhalb einer Abstandsfläche von 7,0 m beidseitig des Gartenweges.

7.3 Mit aufgehenden Bauteilen ist ein Abstand vom mindestens 1,0 m zu Erschließungsflächen einzuhalten.

7.4 Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

I.8 **Flächen für Leitungsrechte** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung bestehender Leitungstrassen für die Gasversorgung sowie bestehender und neuer Leitungstrassen für die Entwässerung von Grundstücken unterhalb des Gartenweges sind in den in Frage kommenden Bereichen im Planteil M 1 : 500 Flächen für Leitungsrechte (**LR**) zugunsten der Versorgungsträger bzw. der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

I.9 Flächen für Stützmauern gem. § 9(1) Nr. 26 BauGB

Im Plan festgesetzt sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern, incl. der in der Begründung näher erläuterten Bohrpfahlwand oberhalb des historischen Pfarrhauses.

I.10 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- einzelne Privatgrundstücke sind als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Gebäude jeder Art, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- bei jedem neuen Gebäude ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung und einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m³ einzubauen.

Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Bei jedem neuen Gebäude und bei jedem Erweiterungs-Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum auf den Privatgrundstücken zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts frei gewählt werden.
- Im Straßenraum sind die im Planteil festgesetzten Laubbäume zu pflanzen.
- Zu pflanzen sind jeweils Laubbäume (Hochstämme) entsprechend den u. g. Pflanzempfehlungen. (Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm).
- Flachdach-Garagen sollen extensiv begrünt oder mit Humus überdacht und als Gartenfläche genutzt werden, sofern sie nicht als Terrassen oder Freisitze dienen.
- neue Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind zu begrünen, soweit sie nicht durch unmittelbar nachfolgende private Bauvorhaben und die damit verbundene Geländeauffüllung überformt werden.

Pflanzempfehlungen :**Heimische Zier- und Obstgehölze**

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Haselnuß | Coryllus avellana |
| - Speierling | Sorbus domestica |
| - Holunder | Sambucus nigra |
| - Klarapfel | nach Sorten |
| - Brettacher | |
| - Bohnapfel | |
| - Renette | |
| - Klaps Liebling | |
| - Zwetschge div. Sorten | |
| - Pflaume | |
| - Reneclaudie | |
| - Weichselkirsche | |

Laubbäume:

- Linde
- Hainbuche
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie

I.11 Ausnahmen und Befreiungen für den Bestand gem. § 31 BauGB

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen getroffen bzw. erteilt werden, unter den in § 31 BauGB genannten Bedingungen, und soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Die Satzung über die **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (örtliche Bauvorschrift) der Gemeinde Inzlingen, rechtskräftig geworden am 12.07.1996, wird als nachrichtliche Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen.

II.2 Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998):

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Bei der Lagerung von Humus ist folgendes zu beachten:
 - * Lagerhöhe maximal 2,0 m
 - * Bei der Schüttung dürfen Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren.
 - * Überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern oder Leguminosen).
- Gelände-Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Plangebietes zugeführt werden.

II.3 **Wasserschutz** (Wassergesetz Baden-Württemberg)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Dachrinnen und -gaupen dürfen jedoch aus Kupferblech, verzinktem Blech oder Titanzinkblech ohne Beschichtung hergestellt werden.

Überläufe von Regenwasserzisternen sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

II.4 **Denkmalschutz:**

4.1) Da im Planungsgebiet mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, ist das RP Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599) mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall

muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2) Beim Pfarrhaus (Flurstück Nr. 620), Sonnhalde 2, handelt es sich um ein Kulturdenkmal i. S. v. § 2 DSchG. Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

II.5 Duldungspflicht (Straßengesetz Baden-Württemberg)

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets dienen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden, insbesondere auf dem gem. Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltenden Mindest-Abstandstreifen von 0,5 m Breite zwischen Fahrbahnkanten und den Einfriedungen der Grundstücke.

Es handelt sich dabei insbesondere um die Anker zur Sicherung der Bohrpfahlwand, Rückenstützen von Fahrbahnkanten / Randeinfassungen der Straße, Verkehrsschilder und Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

erarbeitet:

Lörrach, den 14.03.2006

ergänzt zum 13.02.2007

ergänzt gemäß Beschluß

des Gemeinderats

vom 12.06.2007

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

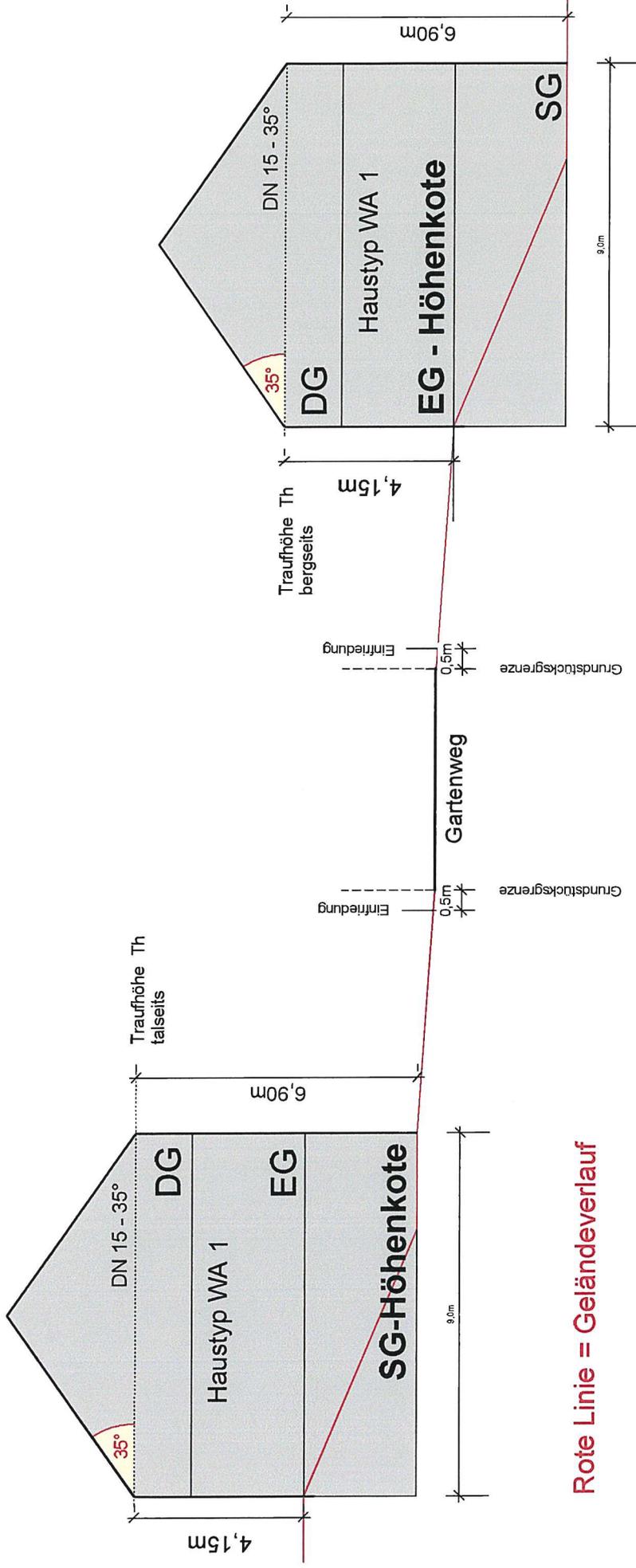
W. Arens
W. Arens, Dipl. Ing.



Inzlingen, den 12.07.2007

(Hildebrand)
Bürgermeister

Anlage
zu den Textlichen Festsetzungen
des Bebauungsplans "Gartenweg"
der Gemeinde Inzlingen



Rote Linie = Geländeverlauf

Gemeinde Inzlingen
Bebauungsplan "Gartenweg"

Achtung:
beim Haustyp WA 3
talseitige Traufhöhe max. 6,50 m
beim Haustyp WA 2
Traufhöhe max. 7,20 m

Schemaschnitt M 1 : 100
Gebäude (Haustyp WA 1)
ober- und unterhalb des Gartenweges
Lörracher Stadtbau-GmbH

Gemeinde Inzlingen

Örtliche Bauvorschriften

„Gartenweg“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Textliche Vorschriften

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 Dachform, Dachneigung

Festgesetzt sind Satteldächer. Die Dachneigung beträgt 15 - 35°.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden sowie bei Garagen können Abweichungen zugelassen werden.

Bei Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Firste der Satteldächer müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen, vgl. Darstellung der Baufenster im Planteil.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig.

Sie dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauflängen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von eventuellen Gebäudetrennwänden und von den Giebeln mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Die Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Erhöhung der bestehenden Hauswand unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

Dachlaternen sind nicht zulässig.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen sich innerhalb der Hauseinheiten höchstens über die Hälfte der Trauflängen, bezogen auf die jeweilige Hausseite, erstrecken und müssen von eventuellen Gebäudetrennwänden und von den Giebeln mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Die Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Erhöhung der bestehenden Hauswand unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte Dachlänge durchlaufen.

1.4 Regelung für Bestand und denkmalgeschützte Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden können Abweichungen von den o.g. Regelungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden gelten die o.g. Regelungen 1.1 bis 1.3 nur unter dem Vorbehalt der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung.

1.5 **Materialien**

Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. **NEBENGEBÄUDE, GESCHIRRHÜTTEN**

Nebengebäude (insbesondere Geschirrhütten) sind bis zu einer Größe von maximal 20 m³ umgebauter Raum zulässig. Sie dürfen jeweils **nur** im rückwärtigen, d.h. straßenabgewandten Grundstücksbereich und zwischen den Gebäuden errichtet werden. Der Vorgartenbereich, d.h. die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Erschließungsstraßen und den straßenseitigen Gebäudefluchten sind freizuhalten.

3. **EINFRIEDIGUNGEN**

3.1 Einfriedigungen sind entlang des Gartenweges nur in Form von Sockelmauern, Holz- und Metallzäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig; im Bereich freizuhaltender Sichtflächen an Einmündungen und Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.

3.2 Im übrigen sind Einfriedigungen der o.g. Art entlang anderer Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.3 Mit allen Einfriedigungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von den neuen Fahrbahnkanten einzuhalten, soweit Fahrbahnkanten nicht mit geringerem Abstand zu bestehenden Einfriedigungen gesetzt werden.

3.4 Hecken aus Koniferen sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

4. **AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN**

Aufschüttungen sind nur bis einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Stützmauern sind abweichend von der Regelung der LBO nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig (Ansichtshöhe), soweit sie nicht der Herstellung des Straßenkörpers dienen. Gleiches gilt für Gabionen und Konstruktionen aus Felsmaterial oder Winkelsteinen.

Sofern größere Höhenunterschiede bewältigt werden sollen oder müssen, können bis zu drei Mauern oder Stützkonstruktionen in gestaffelter Form angebracht werden. Sie müssen dann einen jeweiligen horizontalen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.

Bei Doppelhäusern sind Stützmauern und -konstruktionen sowie Geländeversprünge zwischen den jeweiligen Doppelhaus-Hälften nicht zulässig.

5. **STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb der oder als Anbauten an Garagegebäude anzulegen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 6.1 Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, daß die Situation auf den Nachbargrundstücken so gering wie möglich beeinträchtigt wird.
- 6.2 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) angelegt werden. Treppen und Vorflächen von Hauseingängen können als Stein- oder Betonstufen auch mit befestigten Zwischenpodesten zugelassen werden. Treppen- und annähernd parallel zur Geländeoberfläche geführte Schräglifftanlagen können ausnahmsweise auch in Metall ausgeführt werden.
- 6.3 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bundesbodenschutzgesetz, vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen).

7. NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet:

Lörrach, den 14.03.2006

ergänzt zum 13.02.2007

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens
W. Arens, Dipl. Ing.



Inzlingen, den 12.07.2007

Hildebrand

(Hildebrand)
Bürgermeister