

# **Gemeinde Inzlingen**

Landkreis Lörrach

## **Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Bergle“**

**Grundstücke Flurstück Nr. 375 und 308 (jeweils teilweise)  
(Abrundungssatzung) Plan Nr. 402 / 15**

Aufgrund § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) und der in § 1 dieser Satzung genannten weiteren Rechtsgrundlagen hat der Gemeinderat von Inzlingen am 06. Dezember 2011 in öffentlicher Sitzung die nachfolgende Abrundungssatzung „Bergle“ 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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.2009 (GBl. S. 615), gültig seit dem 01. März 2010 – LBO BW
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01. Januar 2009 (rückwirkend) bzw. 09. Mai 2009 – GemO BW

### **§ 2 Bestandteile der Abrundungssatzung**

Die Abrundungssatzung besteht aus:

- diesem Satzungstext und
- dem Planteil M 1:1.000, jeweils vom 06.12.2011

Beigefügt sind:

- eine Begründung vom 06. 12. 2011,
- ein Übersichtsplan M 1 : 5.000 (Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (**FNP**) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen, Stand 25.11.2011)

### **§ 3 Gegenstand der Abrundungssatzung**

Durch diese Satzung wird gem. § 34 (4) Nr. 2 BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil der Gemeinde Inzlingen festgelegt.

Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen (Teile der Grundstücke Flurstück Nr. 375 und Nr. 308) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

## **§ 4**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem Planteil M 1:1.000 vom 06. Dezember 2011 zu entnehmen. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung. Insoweit wird die im beigefügten Planauszug des genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) dargestellte Abgrenzung zum Außenbereich durch die hier vorliegende Satzung konkretisiert.

## **§ 5**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Maß der baulichen Nutzung/ Höhenentwicklung /**

##### **Beschränkung der Wohnungszahl**

Innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Flächen können neue Wohngebäude – auch in Nachfolge der noch bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude – nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen errichtet werden.

Zulässig sind:

- o maximal zwei Vollgeschosse (§ 16(2) Nr.3 BauNVO),
- o Traufhöhen der Wohngebäude berg- und talwärts maximal 6,50 m über der festgesetzten Höhenkote für das Sockelgeschoss **und** über dem neuen Gelände (§ 16(2) Nr.4 BauNVO),
- o Traufhöhen von Garagen und Nebenanlagen in Gebäudeform berg- und talwärts maximal 3,20 m über dem neuen Gelände (§ 16(2) Nr.4 BauNVO),
- o maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (§9(1) Nr. 6 BauGB).

Für Änderungen innerhalb des Gebäudebestandes können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies einer sinnvollen Nutzung vorhandenen Baustrukturen, beispielsweise dem Umbau landwirtschaftlicher Gebäudeteile zu Wohnzwecken, dient. Auch in diesen Fällen dürfen aber nur maximal 3 WE / Gebäude eingebaut werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **2. Maximale Größe der Grundflächen (GR, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Die Grundfläche der Wohngebäude darf maximal 125 m<sup>2</sup> betragen; zusätzlich sind bis zu 70 m<sup>2</sup> für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Soweit die überbaubaren Flächen größer sind, als die zulässige Grundfläche der neuen Wohngebäude, soll damit ihre optimale Einbindung in das Gelände ermöglicht werden.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Lageplan vom 06. Dezember 2011 festgesetzten Baugrenzen.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann zugelassen werden; als Orientierung dient § 5 (6) der Landesbauordnung (LBO).

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise **(o)** gem. § 22 (2) BauNVO; d.h. die neuen Gebäude sind mit umseitigem Bauwuch zu errichten.

**5. Höhenlage der Gebäude** (§9(3) BauGB)

In Abhängigkeit von der Festsetzung im Planteil darf die Fußboden- Oberkante Sockelgeschoß, Fertigmaß (OK FFB SG) der Gebäude maximal 0,3 m über der im Planteil festgesetzten, zugeordneten Höhenkote liegen.

Als Sockelgeschoß gilt nicht das Kellergeschoß, sondern bei eingeschossigen Gebäuden das talseits mit der Fassade in Erscheinung tretende Geschoß und bei zweigeschossigen Gebäuden das untere der beiden talseits in Erscheinung tretenden Geschosse.

**6. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus der Ausrichtung der im Planteil M 1:1.000 festgesetzten Baufenster.

Die Firste müssen parallel zu den längeren Gebäudeseiten verlaufen.

**§ 6**

**Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB**

Zur Kompensation der mit den zulässigen Neubauten verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- o Für jedes neue Wohngebäude sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume im Umfeld zu pflanzen (heimische Baumarten),
- o bei jedem neuen Wohngebäude ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung und einem Retentionsvolumen von mindestens 4 m<sup>3</sup> einzubauen,
- o neue Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**§ 7**

**Maßnahmen zum Artenschutz i. S. v. § 44 BNatSchG**

Vor einem Abbruch und/oder Umbau der bestehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren zu klären.

**§ 8**

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Dachgestaltung**

Hauptgebäude und größere Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von mindestens 30° und maximal 42° auszubilden.

Dachaufbauten (Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) oder Dacheinschnitte sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht gemeinsam auf einer Dachfläche zulässig.

Sie dürfen sich jeweils höchstens über die Hälfte der Trauflängen, bezogen auf die jeweilige Hausseite erstrecken und müssen von den Giebeln mindestens 1,25 m Abstand einhalten.

Die Traufe bzw. Dachrinne des Gebäudes darf nicht durch Erhöhung der Außenwand des Gebäudes unterbrochen werden und muß jeweils über die gesamte

Hauslänge durchlaufen. Zulässig sind jedoch untergeordnete, überdachte Vorbauten an den längeren Traufseiten.

Dachlaternen sind nicht zulässig.

Für Dachaufbauten und untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen von der Dachform und der Dachneigung zulässig.

## **2. Farbgebung**

Für Außenwände von Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen keine grellen Farbtöne verwendet werden.

## **3. Materialien für Dächer und Fassaden**

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

## **4. Geländeänderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind dem natürlichen Gelände anzupassen. Der Erdaushub ist hierfür nach Möglichkeit zu verwenden.

# **§ 9**

## **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

**a)** Die **Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (örtliche Bauvorschrift) der Gemeinde Inzlingen, rechtskräftig geworden am 12.07.1996, wird als nachrichtliche Festsetzung in diese Abrundungssatzung übernommen.

**b)** Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, **Archäologische Denkmalpflege**, Marienstraße 10a, 79089 Freiburg, Telefon 0761-208 3570, Fax 0761-208 3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten (Hinweis).

**c)** An der Erhaltung des im Planungsgebiet liegenden Kulturdenkmals Riehenstraße 86, Winkelgehöft aus Wohnhaus und Scheune, 19. Jahrhundert, besteht öffentliches Interesse. Nicht nur das Wohnhaus, sondern auch die Scheune ist im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten (§ 6 DSchG).

Das Kulturdenkmal ist im Planteil der Satzung entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 34 (4) i. V. mit § 9 (6) BauGB).

# **§ 10**

## **Ausnahmen und Befreiungen im Bestand**

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können unter den in § 31 (2) BauGB genannten Bedingungen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieser Abrundungssatzung getroffen bzw. erteilt werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

# **§ 11**

## **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 7 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 12**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft

Inzlingen, Stand: 16.12.2011



Muchenberger

Bürgermeister



# **Gemeinde Inzlingen**

## **Abrundungssatzung „Bergle“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

**über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Abrundungssatzung berücksichtigt wurden.**

#### **1. Planungsziele / Verfahren**

Der Gemeinderat von Inzlingen hat in öffentlicher Sitzung am 27.09.2011 die Aufstellung der Abrundungssatzung „Bergle“ beschlossen. Anlaß war die Absicht der Grundstückseigentümer, ein zusätzliches Wohngebäude für Familienmitglieder auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Der überwiegende Geltungsbereich der Satzung ist bereits in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen (Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg am 22.10.2009, Rechtskraft vom 25.11.2011) als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Mit der Abrundungssatzung wird die Abgrenzung dieser Mischbaufläche zum Außenbereich unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und topographischen Situation lediglich konkretisiert; die Fläche wird von bisher knapp 0,6 ha auf insgesamt ca. 0,43 ha reduziert.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung waren und sind gegeben:

- Sie ist – auch nach der Vorabklärung mit der zuständigen Baurechtsbehörde – mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wurde daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt.

Der Entwurf der Satzung sowie die maßgeblichen Festsetzungen waren bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Lörrach abgestimmt worden, insbesondere wegen der zu berücksichtigenden naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange.

Der Gemeinderat hatte ebenfalls in der o. g. Sitzung dem Satzungsentwurf zugestimmt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren i.S.v. § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen. Die Auslegung wurde am 30.09.2011 öffentlich bekanntgemacht und vom 07.10.11 bis einschließlich 07.11.2011 durchgeführt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Beteiligungsverfahren wurden von Trägern Öffentlicher Belange noch einzelne Hinweise gegeben, die nachrichtlich in die Abrundungssatzung aufgenommen wurden.

U. a. wurde das bestehende Winkelgehöft nachrichtlich als Kulturdenkmal im Planteil dargestellt und in den Satzungstext aufgenommen.

Daraufhin hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 06.12.2011 die Abrundungssatzung „Bergle“ beschlossen.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Begründung stellt die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dar und formuliert Vorschläge für geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe, wie mit dem Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Lörrach vorabgestimmt.



Die dort angesprochenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

### **3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die wenigen im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in der Übersicht mit den zugeordneten Beschlußvorschlägen des Planers vom 21.11.2011 als Vorlage für den Satzungsbeschluß des Gemeinderats aufbereitet und entsprechend dem jeweiligen Abwägungsergebnis berücksichtigt. Im Einzelnen wird auf die o. g. Vorlage verwiesen.

Im Satzungs-Verfahren waren keine Bedenken vorgebracht worden.

Es wurden auch keine Bedenken gegen die sich aus der Satzung ergebende Anpassung des Flächennutzungsplans vorgetragen.

### **4. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Die vom Gesetzgeber geforderte Prüfung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten ergab im hier vorliegenden Fall, daß unter Berücksichtigung der konkreten Geländesituation und der bereits bestehenden Erschließungsanlagen kein besser geeigneter Standort für die zusätzliche Wohnbebauung gefunden werden konnte. Eine bauliche Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche nördlich des bestehenden Anwesens wäre mit wesentlich größeren Eingriffen in die Umwelt verbunden gewesen.

Im eigentlichen Verfahren zur Aufstellung der Satzung wurden daher keine weitergehenden Alternativen mehr diskutiert, zumal zu keinem Zeitpunkt Bedenken vorgetragen wurden, die die vorgesehenen Standorte für die beiden zusätzlich möglichen Neubauten in Frage gestellt hätten.

Inzlingen, den 16.12.2011

  
Muchenberger, Bürgermeister

