

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über die zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bützmatl Tal“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 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 Inzlingen die zweite Änderung des Bebauungsplans und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Bützmatl Tal"

am 29.01.2019 jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
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 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 25.06.2018,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 25.06.2018

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 25.06.2018,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2018 in Textform.

Beigefügt sind:

3. eine Begründung vom 25.06.2018 / 16.11.2018, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht.

§ 4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Zweite Änderung Bützmann Tal“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Bützmann Tal“ vom 07.10.1986. Mit Inkrafttreten der Satzung „Zweite Änderung Bützmann Tal“ wird der überlagerte Teil der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt.

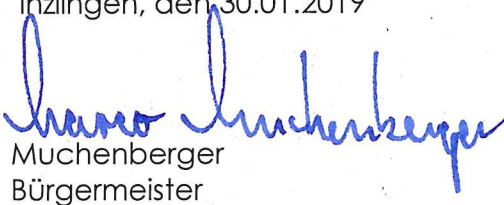
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6 Inkrafttreten

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

Inzlingen, den 30.01.2019


Muchenberger
Bürgermeister



Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Bützmatl Tal“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme **weise zulässig** sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

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

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

2.1. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) ist im Planteil in Bezug auf die nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Abweichungen von maximal +/- 30 cm sind zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen um maximal 50% überschritten werden.

2.3. Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei sind Geschosse, die weniger als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und in denen sich Aufenthaltsräume befinden, mitzurechnen.

2.4. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Höhe der geplanten Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 6,00 Meter festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5 Metern einhalten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Im Plangebiet sind heimische Arten zu pflanzen.

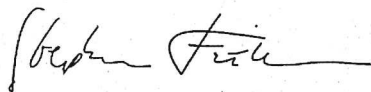
6.1 Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

II HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

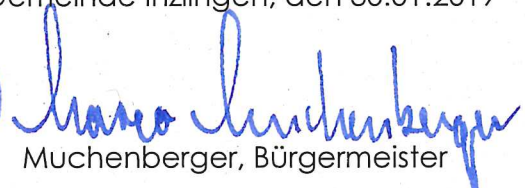
Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren 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.

STADTBAU LÖRRACH



i.A. St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Inzlingen, den 30.01.2019


Muchenberger, Bürgermeister

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Bützmatf Tal“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit mittigem First und einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Trauflänge umfassen.
- Es ist eine durchgehende Traufe mit mindestens zwei Ziegelreihen herzustellen. Eine durchgehende Wandscheibe ist unzulässig.
- Der Abstand zur Giebelwand mindestens 1,5 m, zum First mindestens 1 m betragen.
- Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gauben im unteren Bereich der Satteldachflächen. Die Anordnung zusätzlicher Dachgauben als zweite Reihe oberhalb dieses Bereichs ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind mit einem extensiv begrünten Flachdach (Neigung von 0 - 4°) zu versehen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Kollektoren zur Nutzung **solarer Energie** sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2 Anlagen zur Nutzung von **Windenergie** (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

1. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

An den Grundstücksgrenzen ist der natürliche Geländeverlauf mit Abweichungen von +/- 20 cm zu erhalten. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 Meter sind zulässig. Bei mehreren Stützmauern müssen diese mindestens vier Meter Abstand voneinander aufweisen.

Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.

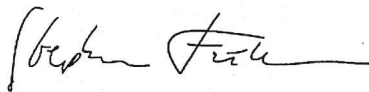
Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

Einfriedungen müssen von der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,3 Metern einhalten.

5. Ausnahmen und Befreiungen

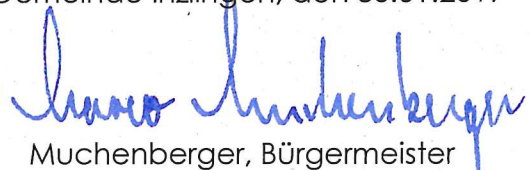
Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 1.4 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

STADTBAU LÖRRACH



i.A. St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Inzlingen, den 30.01.2019



Muchenberger, Bürgermeister