

Gemeinde Inzlingen

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
und Örtliche Bauvorschriften (Entwurf)**

„Seidenhof“

Plan Nr. 403/19

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 06. Dezember 2011 den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften

„Seidenhof“

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 mit Anlage Schemaschnitt M 1:100.

Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung beigelegt sind:

3. das „Abwägungsdokument Umwelt- und Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Seidenhof“ in Inzlingen“ des Büros Gfrörer, Empfinger, in der Fassung vom 24.11.2011
4. ein Übersichtsplan M 1:1.000 mit Darstellung der erforderlichen Gebäudeabbrüche

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen, M 1: 5.000, Stand 25.11.2011,
4. eine Begründung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

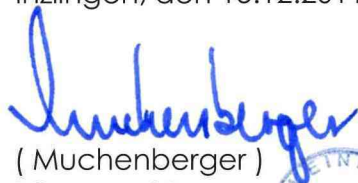
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Inzlingen, den 15.12.2011


(Muchenberger)
Bürgermeister



Gemeinde Inzlingen
Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Seidenhof“
Plan Nr. 403/19
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 und private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB

darunter auch eine an die Erschließungsstraße angelagerte Aufstellfläche für die Feuerwehr als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

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) bzw. der festgesetzten GRZ**, der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstwert, sowie durch **maximale Trauf- und Gebäudehöhen**.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ergibt sich je nach Planeintrag aus den im Planteil festgesetzten Baufenstern bzw. dem höchstzulässigen Flächenmaß der **GRZ** für den Gebietstyp **WA 1**. Auch in diesen Fällen darf die Grundfläche (**GR**) des Hauptgebäudes 130 m² nicht überschreiten.

Die Regelungen des § 5 (6) LBO bleiben unberührt.

Die durch Planeintrag festgesetzte maximale Grundfläche für Hauptgebäude (Baufenster, incl. vorspringender untergeordneter Bauteile) bzw. der festgesetzte Wert der **GRZ** 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** bedeutet, daß das zweite Vollgeschoß wegen der Hangsituation und der festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen wahlweise lediglich als Sockelgeschoß oder als Dachgeschoß (Oberstes Geschoß) ausgebildet werden kann.

Unabhängig davon ist bei allen neuen Gebäuden wegen der definierten Trauf- und Gebäudehöhen der Ausbau eines Dachgeschosses (Obersten Geschosses) unter einem geneigten Dach zulässig, auch wenn es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

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

Die neuen Gebäude innerhalb der Gebietstypen **WA 1** sowie die bestehenden Gebäude der Gebietstypen **WA 2a**, **WA 2b** und **WA 2c**, dürfen bergseits nur eingeschossig und talseits nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter einem geneigten Satteldach.

Kellergeschosse dürfen mit Ausnahme talseitiger Zugänge und Garagenzufahrten mit in der Summe maximal 6,0 m Breite nicht baulich in Erscheinung treten.

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

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

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

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

Das bestehende Gebäude innerhalb des Gebietstyps **WA 2** darf 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 entspricht hier dem Bestand.

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

In Abhängigkeit von der Festsetzung im Planteil darf die Fußboden- Oberkante Erdgeschoß, Fertigmaß (**OK FFB EG**) bzw. die Fußboden- Oberkante Sockelgeschoß, Fertigmaß (**OK FFB SG**) der Gebäude maximal 0,4 m unter bzw. maximal 0,3 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 4,0 m Länge und 1,25 m Breite nicht zulässig.

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

Bei den neuen Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

I.3 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wurde überwiegend die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO; d.h. die Gebäude sind mit umseitigem Bauwuch zu errichten.

Für Teilflächen mit bestehenden Gebäuden wurde eine abweichende Bauweise (**a**) i. S. v. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können hier innerhalb der im Planteil festgesetzten Baufenster auch mit geringeren als nach LBO erforderlichen Abstandsflächen bzw. im Einzelfall auch als einseitige Grenzbebauung errichtet werden.

Zulässig sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser.

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 Firstrichtungen bzw. der Ausrichtung der Baufenster.

Soweit die Firstrichtung nicht schon im Einzelfall nach der Festsetzung im Planteil alternativ gewählt werden kann, können ausnahmsweise auch bei den anderen Gebäuden um 90° gedrehte Firstrichtungen zugelassen werden, soweit die Gebäude die maximal zulässige talseitige Traufhöhe nicht überschreiten.

Die Firste müssen in jedem Fall parallel zu den längeren Gebäudeseiten verlaufen.

I.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Größe der festgesetzten Einzelbaufenster bei bestehenden Gebäuden entspricht der dort maximal zulässigen Grundfläche.

I.6 Nebenanlagen,

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, sofern die vorangehenden Festsetzungen unter Ziffer 2.1, zweiter Absatz beachtet werden.

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

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 noch auszuweisenden Flächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

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

Oberhalb der neuen Erschließungsstraße 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 der neuen Erschließungsstraße.

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

I.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

entsprechend dem „**Abwägungsdokument Umwelt- und Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan Seidenhof in Inzlingen**“ des Büros Gfrörer, Empfingen vom 24.11.2011:

Übergreifend:

- Die Räumung von Baufeldern, Gebäudeabbrüche und die Rodung vorhandener Gehölze darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also von November bis Februar erfolgen.

Reptilien (Zauneidechse)

- Vor oder spätestens zeitgleich mit dem Abbruch des vorhandenen Gebäudebestands bzw. einer Bebauung des Flurstücks Nr. 3949 sind möglichst in den unmittelbar angrenzenden Bereichen geeignete Kleinstrukturen wie extensive Säume mit offenen, besonnten und lockererdigen Bodenstellen, Stein- und Totholzhaufen anzulegen, die eine Neuansiedlung von Eidechsen ermöglichen.

Fledermäuse

- Vor Beginn der Baugebiets- Erschließung sind mindestens 10 Fledermauskästen oder Fledermauskoloniekästen an öffentlichen Gebäuden innerhalb der Ortslage oder in öffentlicher Hand befindlichen Baumbeständen innerhalb oder am Rande der Ortslage von Inzlingen anzubringen.
Alternativ können an geeigneten öffentlichen Gebäuden auch Fledermausziegel in die Dachdeckungen als Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten eingebaut werden.
- Zusätzlich sind an den neu entstehenden Gebäuden innerhalb des Baugebiets im Bereich von Dächern und Fassaden an geeigneten Stellen (z.B. Giebelspitzen, Dachvorsprüngen, Außenwandverkleidungen) genügend breite Öffnungen für Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen oder sog. Fledermausziegel im Dach einzubauen.
Ersatzweise ist pro Gebäude ein Fledermauskasten im oberen Fassadenbereich, vorzugsweise an der Ostseite anzubringen.

Vögel (Haussperling)

- An öffentlichen Gebäuden im Siedlungsbereich / Siedlungsrandbereich von Inzlingen oder auf geeigneten öffentlichen Flächen in den angrenzenden Bereichen (Friedhof) sind mindestens 10 künstliche Nisthilfen (z.B. Halbhöhlen, Nist- und Einbausteine für Halbhöhlenbrüter) bzw. zu installieren.

I.9 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ein einzelner einbezogener Teil eines Privatgrundstücks ist 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 Wohngebäude ist im Sinne der Regenwasserrückhaltung eine Retentionszisterne mit gedrosselter Ableitung und einem Retentionsvolumen von mindestens 4 m³ einzubauen.

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

- Bei jedem neuen Wohngebäude 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.
- Zu pflanzen sind jeweils Hochstämme) entsprechend den u. g. Pflanzempfehlungen. (Mindestgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm).
- Flachdach-Garagen sind extensiv zu begrünen oder mit Humus zu überdachen und als Gartenfläche zu nutzen, 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
- Reneclaude
- Weichselkirsche

Laubbäume:

- Linde
- Hainbuche
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie

I.10 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 in modifizierter Form in diesen Bebauungsplan übernommen:

Für die neuen Wohngebäude sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen und auf dem Baugrundstück herzustellen.

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).
- Werden bei Aushubmaßnahmen optisch und/ oder geruchlich auffällige Bodenbereiche angetroffen, ist das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, hinzuzuziehen und das gemeinsame Vorgehen abzustimmen.
- 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 / Stellungnahme des Landratsamts Lörrach, FB Umwelt vom 17.11.2011)

- Überläufe von Regenwasserzisternen sind an die neue öffentliche Regenwasser- bzw. die im Bereich des Seidenhofs bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Keller von Neubauten sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und / oder ggf. Schichtwasser zu schützen.
- Die Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentlichen Misch- oder Schmutzwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon, auch etwaige Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation oder direkt an die Vorfluter bedürfen der Zustimmung des Betreibers der örtlichen Kanalisation und des Landratsamts Lörrach, Fachbereich Umwelt.

II.4 **Altlasten** (Stellungnahme des LRA Lörrach, FB Umwelt vom 17.11.2011)

Im Rahmen der Nacherhebung von Altlastverdachtsflächen wurde das ehemalige Betriebsareal im Bodenschutz- und Altlastkataster erfasst und als „B – entsorgungsrelevant“ eingestuft. Der Untergrund des Areals kann belastet sein.

Daher sind folgende Auflagen zu beachten und einzuhalten:

- Unterirdische Tanks auf dem Gelände sind durch eine Fachfirma auszubauen. Die Sohle ist anschließend zu erkunden, die Untersuchungsergebnisse sind dem Landratsamt Lörrach nachzuweisen.

- Material, das extern verwertet und entsorgt werden muss, ist vor Abtransport auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestufte Böden“ in Haufwerken zu beproben. Der Entsorgungsweg hat entsprechend den Beprobungsergebnissen zu erfolgen.
- Bodenarbeiten sind durch eine/n Sachverständige/n für Altlasten zu begleiten.

II.5 Denkmalschutz:

- 4.1) Beim Wohnhaus des Winkelgehöfts Chrischonagasse 7, Flurstück Nr. 450/1 handelt es sich nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege – vom 22.02.2011 um ein Kulturdenkmal.
- 4.2) Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten.

II.6 Duldungspflicht (Straßengesetz Baden-Württemberg)

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Erschließung und der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets dienen, sind ebenso wie Überflurhydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auf den Privatgrundstücken zu dulden, insbesondere auf dem gem. Ziffer **3.3** der Örtlichen Bauvorschriften einzuhaltenen Mindest-Abstandsstreifen von 0,5 m Breite zwischen Fahrbahnkanten und den Einfriedungen der Grundstücke.

Es handelt sich dabei insbesondere um die Rückenstützen von Fahrbahnkanten / Randeinfassungen der Straßen und Fußwege, Verkehrsschilder und Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

II.7 Hinweis (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Freiburg)

Durch Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken dürfen die Unterhaltung und die Erweiterung bestehender Telekommunikationsleitungen und der Bau neuer Hausanschlussleitungen nicht behindert werden.

erarbeitet:

Lörrach, den 27.09.2011

ergänzt zum 06.12. 2011

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.

Inzlingen, den 15.12.2011

Muchenberger

(Muchenberger)
Bürgermeister



Gemeinde Inzlingen**Örtliche Bauvorschriften****„Seidenhof“****Plan Nr. 403/19****Textliche Vorschriften**

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**1.1 Dachform, Dachneigung**

Festgesetzt sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 24 - 32°.

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

Bei Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Der geplante Carport nordöstlich bzw. unterhalb des geplanten Verbindungs-Fußwegs zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Seidenhof ist zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (vgl. Planteil M 1:500).

Die Firstrichtung der Satteldächer ist im Planteil festgesetzt. Sie müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen, vgl. auch die Darstellung der Baufenster im Planteil.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur 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** für Dächer und Fassaden
Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Fassadenverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.
2. **NEBENGEBÄUDE, GESCHIRRHÜTTEN**
Nebengebäude (insbesondere Geschirrhütten) sind bis zu einer Größe von maximal 20 m³ umbauter 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. **EINFRIEDUNGEN**
- 3.1 Neue Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Erschließungsflächen nur in Form von Holz- und Metallzäunen, auch auf Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe, oder als Laubhecken, mit und ohne Maschendraht, bis zu einer Höhe von insgesamt 1,20 m zulässig; im Bereich freizuhaltender Sichtflächen an Einmündungen und Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- 3.2 Gegenüber bestehenden Gebäuden bzw. Grundstücken mit aufstehender Altbauung sind neue Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig; sie müssen einen Mindestabstand von 1,2 m zu den bestehenden Grundstücksgrenzen einhalten.
Im Übrigen sind Einfriedungen der unter Ziffer 3.1 genannten Art entlang der Grundstücksgrenzen zu anderen Neubaugrundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 3.3 Mit allen Einfriedungen und Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,50 m von den neuen Fahrbahnkanten einzuhalten.
- 3.4 Hecken aus Koniferen sowie Einfriedungen 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 (untere 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 lichten Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.
5. **ERFORDERNIS EINER ZUSÄTZLICHEN KENNTNISGABE**
Wegen der besonderen topographischen Verhältnisse sind in den Unterlagen zum Bauantrag bzw. zum Kenntnissgabeverfahren auch alle geplanten Einfriedungen, Aufschüttungen und Stützmauern darzustellen.

6. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Neue Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb von Hauptgebäuden oder Garagen oder als Anbauten an Garagengebäude anzulegen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige bauliche Nebenanlage zu gestalten.

Nicht eingehaute Standplätze für Abfallbehälter sind nicht zulässig zwischen der Fahrbahnkante und der straßenseitigen Baugrenze.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

7.1 Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, daß die Situation auf den Nachbargrundstücken so gering wie möglich beeinträchtigt wird.

7.2 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 sind als Stein- oder Betonstufen auch mit befestigten Zwischenpodesten zulässig.

Ausnahmsweise können auch annähernd parallel zur neuen Geländeoberfläche geführte Schräglifanlagen zugelassen werden.

7.3 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 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).

8. NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet:

Lörrach, den 27.09.2011

ergänzt zum 06.12.2011

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

ppa.

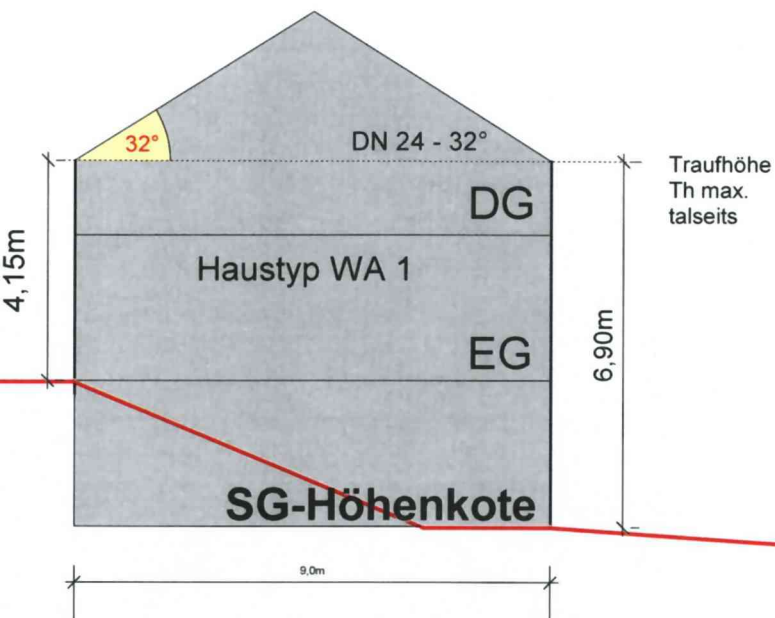
W. Arens, Dipl. Ing.

Inzlingen, den 15.12.2011

(Muchenberger)
Bürgermeister



Haustyp oberhalb
der Erschließungsfläche

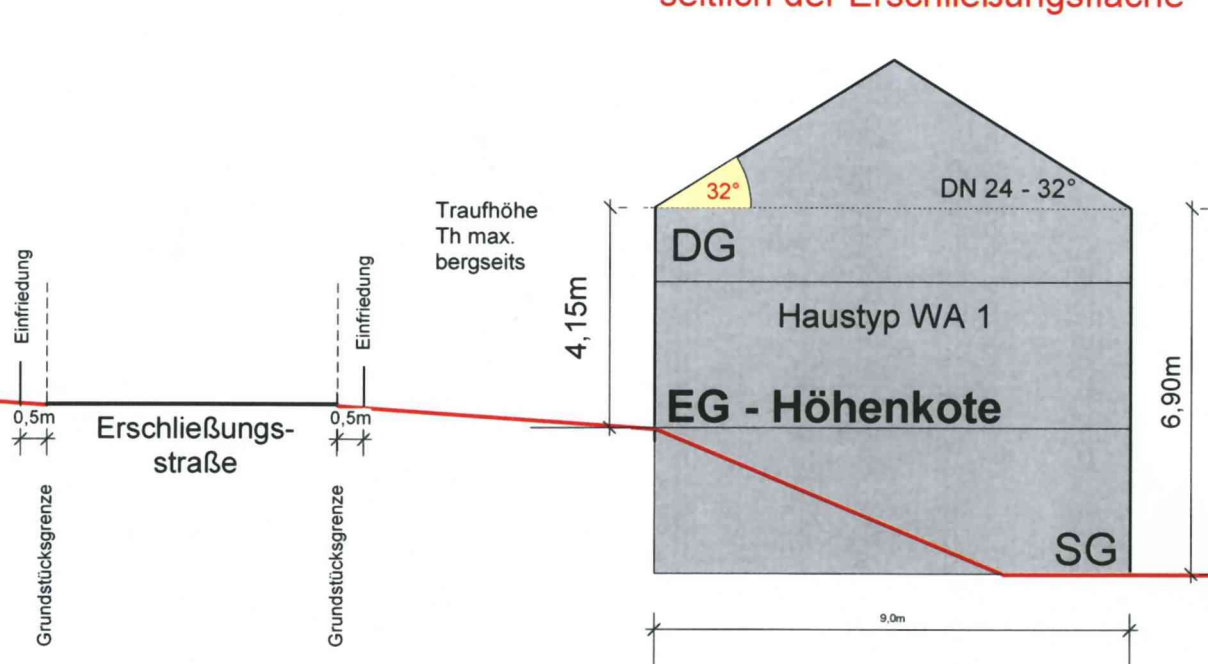


Rote Linie = Geländeverlauf

Haustyp
mit Satteldach

Anlage
zu den Textlichen Festsetzungen
des Bebauungsplans "Seidenhof"
der Gemeinde Inzlingen
Stand: 06.12.2011

Haustyp unterhalb bzw.
seitlich der Erschließungsfläche



Gemeinde Inzlingen
Bebauungsplan "Seidenhof"

Schemaschnitt

Haustyp bergseits ein-, talseits
zweigeschossig, oberhalb
und unterhalb bzw. seitlich
der neuen Erschließungsstraßen

Lörracher Stadtbau-GmbH