

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Erweiterung Horland“

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 17.11.2008 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Horland“

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** 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 Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen M 1: 5.000, Stand 11.03.2008 mit Darstellung des Ergänzungsbereichs,
4. eine Begründung,
5. der Umweltbericht des Büros Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, i. d. F. vom 17.11.2008 als eigenständiger Teil der Begründung,
6. die „Berechnung der Schallimmissionen im Umfeld des Betriebs im Gewann Horland“ des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 20.08.2008.

§ 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 Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB am 04.12.2008 in Kraft.

Inzlingen, den **03. Dez. 2008**
(Datum der Ausfertigung)


(Hildebrand)
Bürgermeister



Gemeinde Inzlingen**Bebauungsplan****„Erweiterung Horland“ (404 / 12)****Textliche Festsetzungen**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**I.1 Art der Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Planeintrag festgesetzt als

1.1. Gewerbegebiet (GEe) i. S. v. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO wie folgt **eingeschränkt**:

Nicht zulässig, bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebswohnungen i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauGB

1.2. Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
als straßenbegleitender Gehweg
und zugehörige Verkehrsgrünflächen**1.3. Private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Planteil M 1:500 festgesetzten überbaubaren Flächen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze, und die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, bezogen auf die im Planteil festgesetzte, maximal zulässige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Fertigmaß).
- 2.2. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen können im Einzelfall mit technischen Aggregaten überschritten werden, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.

I.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende entspricht der offenen Bauweise, jedoch für Gebäudelängen > 50 m.

I.4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage des Gebäudes ist mit 422,20 m ü NN festgesetzt, bezogen auf die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK RFB EG, Rohbaumaß).

Von diesem Maß kann um maximal 0,15 m nach oben bzw. um maximal 0,50 m nach unten abgewichen werden.

I.5 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Dabei wird entsprechend dem Planeintrag unterschieden nach Baugrenzen für Gebäude, bauliche Anlagen und Nebenanlagen, und nach Baugrenzen für die geplante, nicht überdachte Kranbahn, Nebenanlagen und Lagerflächen.

I.6 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

6.1. **Garagen** sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten Ausschußfläche innerhalb des freizuhaltenen Abstandstreifens entlang der K 6332 und nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

Stellplätze sind zulässig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nicht innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Vorschriften über Pflanzgebote sind zu beachten.

Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden, wenn der Baugrund eine örtliche Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers zuläßt.

I.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden, soweit sie sich städtebaulich und gestalterisch einfügen, nicht jedoch innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

I.8 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (19 Nr. 11 BauGB)

In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich sind befahrbare Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen nicht zulässig (abschnittsweises Zufahrts- und Ausfahrtsverbot entlang der Kreisstraße).

I.9 Freizuhaltende Sichtflächen in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich der neuen Betriebszufahrt in die K 6332 (Schloßstraße) sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten (u.a. Einfriedigungen und Nebenanlagen). Zulässig sind jedoch Verkehrszeichen, Lichtmasten und die Anpflanzung einzelner hochstämmiger Laubbäume.

I.10 Überfahrtsrecht

Für die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldgrundstücke ist auf dem künftigen Betriebsgelände ein **Überfahrtsrecht** zugunsten der jeweiligen Eigentümer festgesetzt.

I.11 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB

11.1. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Laubbäumen

- An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten entlang der Schloßstraße und auf der nördlichen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Planeintrag hochstämmige standortgerechte, autochthone Laubbaumarten mit einem Mindest-Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
- Zusammenhängende Stellplatzflächen sind durch gleichartige Laubbäume (Mindeststammumfang 18 – 20 cm) zu gliedern
- Zur Sicherstellung dauerhaft ausreichender Lebens- und Wachstumsbedingungen sind die Baumstandorte, auch bei den Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bepflanzung und Einsaat sonstiger privater Grünflächen

- Auf der im Planteil gekennzeichneten Ausgleichsfläche nördlich des eigentlichen Betriebsareals ist zusätzlich zu den bereits genannten Laubbäumen ein standortgerechtes gestuftes und artenreiches Feldgehölz anzupflanzen. Auf den vorgelagerten Teilen dieser Ausgleichsfläche ist ein staudenreicher Krautsaum zu entwickeln und zu unterhalten.
- Die südliche Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen (Feldhecke als Abgrenzung zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück).
- Die übrigen gem. Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu bepflanzen oder einzusäen.

Unterhalt von Grünflächen und Bepflanzungen

Anpflanzungen und Einsaaten sind gemäß der beabsichtigten ökologischen und gestalterischen Funktionen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

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

- Fußweg- und Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).
- Bei der Bauvorbereitung ist ggf. noch vorhandener humoser Oberboden sorgfältig vom Unterboden zu trennen und zur Erhaltung des Bodenlebens baldmöglichst weiterzuverwenden.

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

II.1 Versickerung von Niederschlagswasser (Wassergesetz Baden-Württemberg)

- 1.1 Das auf den gewerblichen Grundstücken anfallende **Dachflächenwasser** ist zu sammeln und als Brauchwasser im Betrieb bzw. zur Bewässerung der festgesetzten Pflanzflächen und Gehölze zu verwenden. Die entsprechende Anlage zur Rückhaltung/ Bewässerung / Brauchwassernutzung (Retentionszisterne) ist mit einem Mindestfassungsvermögen von 10 m³ und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.

- 1.2 Die **auf Hofflächen und Stellplatzanlagen anfallenden Niederschlagswässer** sind grundsätzlich der öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischkanalisation zuzuleiten. Das betrifft insbesondere gewerblich genutzte Hofflächen, LKW-Lieferbereiche und LKW-Standflächen. Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt auch die auf PKW-Stellplatzanlagen anfallenden Niederschlagswässer lokal versickert werden.
- 1.3 Für Versickerungsanlagen zulässig ist ausschließlich eine Ausführung als Flächen- oder Muldenversickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138.
- 1.4 Entwässerungstechnisch kritische Bereiche des Gewerbegrundstücks, wie z.B. Umschlag- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe, sind entweder vollständig zu überdachen oder an die Schmutzwasser- bzw. Mischkanalisation anzuschließen.
- 1.5 Dachflächen und Dachentwässerungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 1.6 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

II.2 Denkmalpflege

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten. Die Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

II.3 Hochspannungs-Freileitung

Im Bereich der bestehenden 110-KV Hochspannungs-Freileitung Wyhlen-Lörrach ist die Unterpflanzhöhe innerhalb des im Plan festgesetzten Schutzstreifens beschränkt. Im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, erforderlich.

erarbeitet zum 11. 03. 2008
ergänzt zum 16. 09. 2008
ergänzt zum 17. 11. 2008
Rechtskraft am 04.12. 2008

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
ppa.

W. Arens
W. Arens, Dipl. Ing.

Inzlingen, den **03. Dez. 2008**
(Datum der Ausfertigung)



Hildebrand
(Hildebrand)
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude

- 1.1 Zulässig sind Pultdächer mit 6° bis 10° und Satteldächer mit 12° bis 24° Dachneigung.
Ausnahmsweise können für untergeordnete Dachflächen auch flache oder flachgeneigte Dächer mit anderer Dachneigung zugelassen werden.
- 1.2 Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind an den Fassaden uneingeschränkt und auf geneigten Dächern nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachdeckung angebracht, also nicht mit anderer Neigung aufgeständert werden.
- 1.3 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDIGUNGEN

- 2.1 Einfriedigungen in Form hinterpflanzter Metall- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 2.2 Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von der Gehweghinterkante entlang der Schloßstraße einhalten.
- 2.3 Hecken aus Koniferen sind nicht zulässig.

3. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb von Gebäuden oder Nebengebäuden angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

4. ARBEITSFLÄCHEN

Arbeitsflächen im Freien sind nur innerhalb des im Planteil festgesetzten Baufensters für die Kranbahn zulässig.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 5.1 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) angelegt werden. Ausnahmen können für LKW-Stellplätze zugelassen werden.
- 5.2 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

6. WERBEANLAGEN

- 6.1 **Werbeanlagen sind nur zulässig**
 - am Ort der Leistung;
 - an der der Erschießungsstraße zugewandten Gebäudefassade;
 - in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der Fassadenfläche);
 - als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.
- 6.2 **Nicht zulässig sind Werbeanlagen**
 - innerhalb der freizuhaltenden Abstandsfläche von 10,0 m entlang der Kreisstraße;
 - als Aufsätze auf Dachflächen;
- 6.3 **Ausnahmen** von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

7. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein **Freiflächen-Gestaltungsplan** einzureichen, aus dem

- Art und Umfang der Bepflanzung,
 - bestehende Oberflächenstruktur und geplante Modellierung des Grundstücks,
 - Lage, Art und Umfang von Stützmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abtragungen und versiegelten Flächen sowie
 - Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen
- ersichtlich sind.

Die Begrünung entsprechend der Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des Gebäudes zu realisieren.

8. NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

erarbeitet zum 11. 03. 2008
Rechtskraft am 04.12. 2008

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
ppa.


W. Arens, Dipl. Ing.



Inzlingen, den **03. Dez. 2008**
(Datum der Ausfertigung)


(Hildebrand)
Bürgermeister