

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„In der Neumatt“

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 (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"In der Neumatt"

Am 19.01.2021 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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

§ 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:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 05.01.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 05.01.2021

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 05.01.2021
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 05.01.2021

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 05.01.2021
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
2. ein Lageplan im Maßstab 1:1.500 vom 05.01.2021
3. ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Abwägung der Umweltbelange mit teilweiser Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros Kunz Galaplan, Todnauberg vom 16.07.2020
4. eine Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz Fledermäuse des Büros Stauss & Turni vom 06.06.2017

§ 4

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der Satzungen "In der Neumatt" werden Bereiche der Bebauungspläne "Friedhof", in Kraft getreten am 04.11.1994, und „Wasserschloß“, in Kraft getreten am 12.01.1975 überlagert.

§ 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.

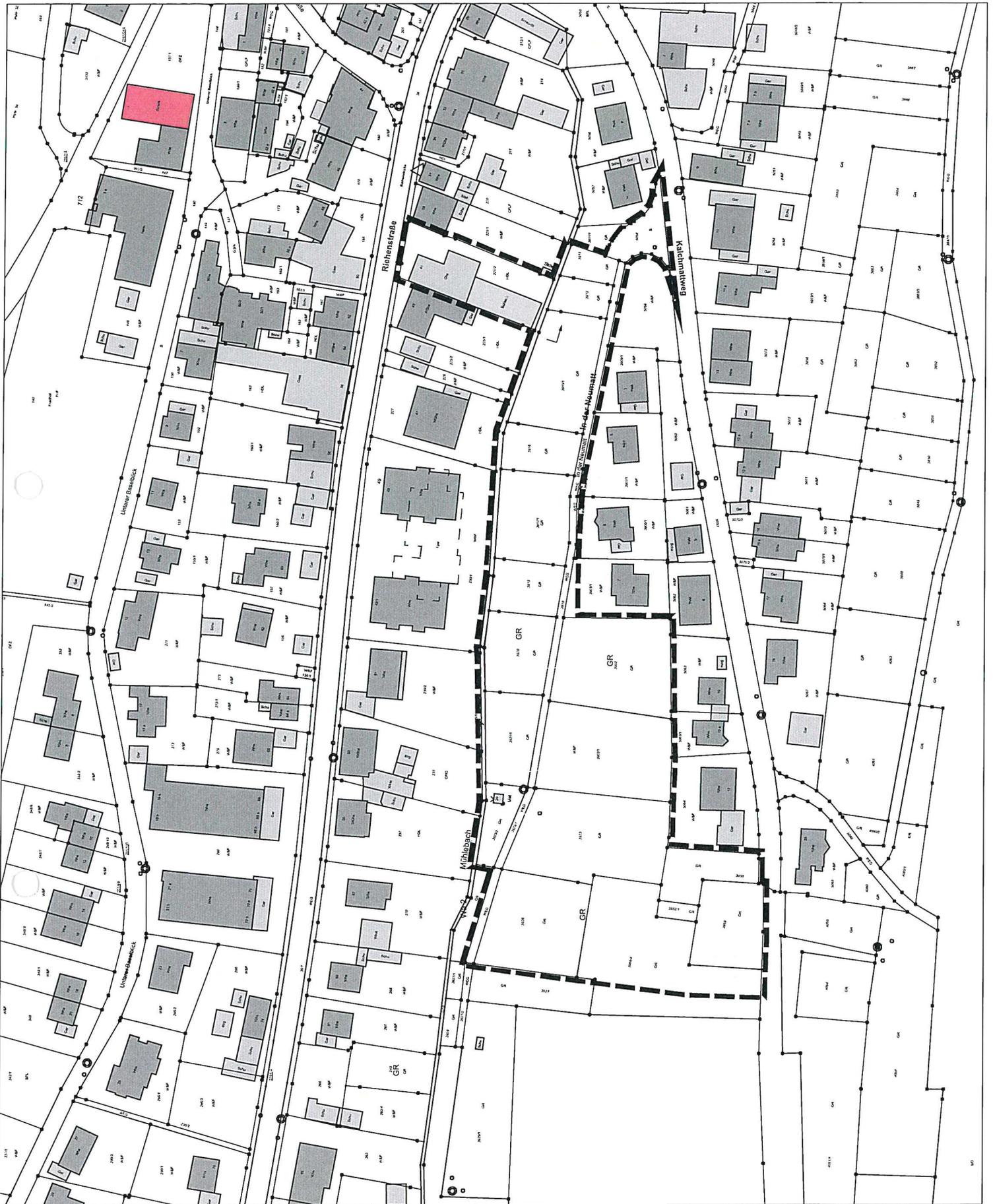
Inzlingen, den **20. Jan. 2021**



Marco Muchenberger

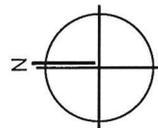
Bürgermeister





Gemeinde Inzlingen
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"In der Neumatt"

Abgrenzungslageplan, Stand 05.01.2021



MI : 1.500

Plangrundlage | 11/2019 | System: GK



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„In der Neumatt“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.2. Gebiet **ohne Art der baulichen Nutzung** (§ 34 BauGB)

Die Zulässigkeit der Art der Nutzung definiert sich über das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

2.1. Definition „Sockelgeschoss“

Unter einem Sockelgeschoss ist ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberfläche ganz oder teilweise unter der endgültigen Geländeoberfläche liegt und das zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume enthält, deren Fenster voll über dem umgebenden Gelände liegen (VGH Baden-Württemberg 8 S 385/80).

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird gemäß Eintrag im Lageplan entweder für das Sockelgeschoss (SG) oder das Erdgeschoss (EG) (jeweils als Fertigmaß) in Meter über NN festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude darf vom festgesetzten Maß um +/- 20 cm abweichen.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

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

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,4; im übrigen Gebiet 0,6.

Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen in **Gebiet WA1** bis zur Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Im **Gebiet WA2** wird dieser Wert auf 0,7 festgesetzt.

3.2. Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Lageplan auf II bzw. III festgesetzt.

3.3. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist im Lageplan festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der festgesetzten EG- oder SG-Höhe bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (o); In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

5. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Sofern grenzständige Carports auf der grenzständigen Seite auf maximal 50% der baulichen Anlage höher als 3,00 Meter sind, bleiben diese trotzdem grenzständig zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1. Stellplätze und Fahrrad-Abstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2. Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. sog. Wärmepumpen) sowie Lüftungs- und Klimageräte sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern dies baulich nicht möglich ist, können diese alternativ in einem Streifen von 0,5 Meter Breite westlich der Gebäude angeordnet werden.

6.3. Auf Flächen für Garagen und/oder Carports sind auch Stellplätze sowie Geschirrhütten und Fahrrad-Abstellanlagen zulässig. Auf Flächen für Garagen sind auch Carports zulässig.

6.4. Geräte- und Geschirrhütten bis zu 20m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle übrigen Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

In jedem Gebäude im Gebiet **WA1** sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Gebiet **WA2** ist nur eine Wohnung pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies je Doppelhaushälfte.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Planteil werden verschiedene Flächen als Verkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist unverbindlich.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

9.1. **Wegeflächen und Stellplatzflächen** sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

9.2. **Niederschlagswasser** auf den Privatgrundstücken darf nur gepuffert eingeleitet werden. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mindestens 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche vorzusehen. Der Drosselabfluss wird auf 0,25 l/s pro 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche begrenzt.

Hinweis: Bei Verwendung des Wassers im Gebäude müssen die einschlägigen Bestimmungen der Trinkwasserverordnung, sowie die Vorgaben der Gemeinde Inzlingen eingehalten werden.

9.3. Der **Einsatz von metallhaltigen Materialien** (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandsteifen“ bzw. „Spielplatz“.

11. Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Bauliche Anlagen sowie Einfriedungen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig (vgl. § 29 (3) Wassergesetz für Baden-Württemberg).

12. Flächen für Geh- und Fahrrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf Flst. 221/2 sind entsprechend Kennzeichnung im Lageplan zwei Rechte vorzusehen:

- Zu Gunsten der Öffentlichkeit wird ein Gehrecht festgesetzt.
- Zu Gunsten des Flst. 221/1 wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

13. Lärmschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

14.1. Es ist eine biologische Baubegleitung zu bestellen.

14.2. Pflanzfestsetzungen: Die festgesetzten Bäume (Sorten siehe Pflanzenliste 1) sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen. Weiterhin sind im Plangebiet heimische Sträucher gem. Festsetzung (Sorten siehe Pflanzenliste 2) anzupflanzen. Die Hecken sind in einer Höhe von max. 1,20 Metern zu halten.

14.3. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammum-

fang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).

- 14.4. Gebäude mit Flachdach sowie Nebenanlagen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 14.5. Reptilien sind gem. Vorgaben aus dem Artenschutzbeitrag zu vergrämen und anschließend für die Dauer der Bauarbeiten Schutzzäune aufzustellen.
- 14.6. Als vorgezogene Maßnahme sind zwei Eidechsen-Habitate gem. Vorgaben aus dem Artenschutzbeitrag herzustellen.
- 14.7. Die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher hat in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Bäume erneut zu untersuchen und nach nicht mehr nachweisbarer Nutzung durch Brutvögel freizugeben.
- 14.8. Der Eingriff in die Gehölzstrukturen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 14.9. Vor der Rodung sind Nistkästen wie folgt vorzusehen:
 - 2 Nistkästen Typus Haussperling
 - 1 Nistkasten Kleiber
 - 1 Nistkasten Typus Baumläufer
 - 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus Star
 - 1 Nistkasten Typus Halbhöhlenbrüter
- 14.10. Oberboden ist sachgerecht im Baugebiet zwischenzulagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden.
- 14.11. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit

Humus abzudecken. Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Die Entsorgung des Erdaushubes sollte schon im Vorfeld der Baumaßnahme geklärt werden.

- 14.12. Lagerflächen sind auszuweisen (z.B. Absperrung durch einen Bauzaun). Die Zwischenlagerung von Abfällen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.
- 14.13. Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.
- 14.14. 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.

15. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

§ 9 (5) und (6a) BauGB

Die in den Bereichen mit erhöhtem Starkregenrisiko (siehe Planzeichnung) liegenden Gebäude oder in diese hineinragende Gebäudeteile müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden und dürfen keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes enthalten. Als planerischer Mindestwasserstand sind die Geländehöhen am nächstgelegenen Punkt der Umgrenzungslinie zzgl. 0,5 m anzusetzen.

II ANLAGEN

Pflanzenliste 1 – Bäume innerhalb des Plangebiets:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulmen

Pflanzenliste 2 – Sträucher/Hecken innerhalb des Plangebiets:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellanea	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3 – Bäume auf externer Ausgleichsfläche:

Äpfel:

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzlingen, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio

Birnen:

Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen:

Esslinger Schecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser, Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische

III 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.

2. Starkregen-Ereignisse

Das Plangebiet ist bei außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen teilweise von abfließendem Hangwasser betroffen. Bei der Planung der Gebäude kann eindringenden Wasser und damit verbundenen Schäden vorgebeugt werden.

3. Kampfmittel

Nach Durchführung einer Luftbildauswertung im Auftrag der Gemeinde teilte das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 19.08.2019 mit:

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

4. Potentielle Belastungen durch Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen, insbesondere im Bereich der Ablagerung von Wiese-Schottern eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumlufte anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die

mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Siehe: Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05.

5. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie und Rohstoffe (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Muschelkalkes sowie des Buntsandsteins, welche im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

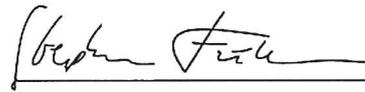
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen..

Inzlingen, den 20. Jan. 2021



Marco Muchenberger, Bürgermeister

Stadtbau Lörrach



i.A. Stephan Färber
(Planverfasser)

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„In der Neumatt“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1. Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit **mittigem First in Ost-West-Richtung** und einer Dachneigung gemäß Planeinschrieb zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind **in den Gebieten WA1 und §34** 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 vom Erdgeschoss bis zur Gaube ist unzulässig.
- Bei Einzelhäusern muss ihr Abstand zur Giebelwand mindestens 1,5 m, zum First mindestens 1 m betragen.
- Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammenziehen und einheitlich zu gestalten.
- Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gauben im unteren Bereich der Satteldachflächen. Die Anordnung zusätzlicher Dachgauben als zweite Reihe ist nicht zulässig.
- Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2. Im Gebiet **WA2** sind Dachaufbauten und –einschnitte aufgrund der geringen Dachneigung **nicht zulässig**.

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

1.4. Flachdächer sind zumindest extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1. Solare Energiegewinnung

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

- Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten.
- 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. Windenergie

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

3. Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

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

4. 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 ist nur entlang der Riehenstraße zulässig. Lichteffekte, Laufftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung von Oberflächen durch Vlies-Schotter-Kombinationen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind wie folgt zulässig:

- Stützmauern zur Abfangung von Carports und Gebäuden sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.
- Freistehende Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 0,8 Metern aufweisen. Für die Abfangung von größeren Höhendifferenzen sind Staffeln von Stützmauern auszubilden. Die Stützmauern müssen hierbei einen Abstand von mindestens 1,50 Metern haben.
- Abgrabungen an der Bergseite der Gebäude dürfen 0,3 Meter nicht überschreiten.
- An den Grundstücksgrenzen ist die natürliche Geländehöhe bis auf +/- 20 cm zu erhalten (Ausnahme: Grenzgaragen und deren Zufahrten).

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,00 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.

Werden Einfriedungen und Stützmauern kombiniert (räumlicher Zusammenhang bis zu einem halben Meter), so darf die Summe 1,20 Meter nicht übersteigen.

7. Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Im Plangebiet gilt folgender Stellplatzschlüssel:

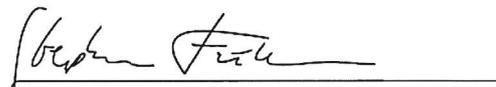
- Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Wohnungen über 55 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Inzlingen, den 20. Jan. 2021



Marco Muchenberger, Bürgermeister

Stadtbau Lörrach



i.A. Stephan Färber
(Planverfasser)