

GEMEINDE RÜMMINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schallbacher Straße / Ortskern“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB



Im Auftrag der:

Gemeinde Rümmingen

Stand: Offenlagebeschluss

19.09.2022

Entwurf

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
Telefax: 07621/1519-99
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Schallbacher Straße / Ortskern“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 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 Rümmingen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Schallbacher Straße / Ortskern“

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 6. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – Plan-SiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Schallbacher Straße / Ortskern" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 09.09.2022
- den Textlichen Festsetzungen vom 09.09.2022

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 09.09.2022
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 09.09.2022

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 09.09.2022
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
2. ein Lageplan im Maßstab M 1:1.000 vom 09.09.2022
3. eine Artenschutzbetrachtung von Öko-Log Freilandforschung, Trippstadt vom 24.08.2022
4. ein Umweltbeitrag des Büros Anne Pohla, Freiburg vom 09.09.2022

§ 4

Überlagerung bisher rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzungen „Schallbacher Straße / Ortskern“ überlagert Teilflächen der Bebauungspläne

- „Ortsetter“ vom 14.09.2004 sowie
- „Ortsetter, 3. Änderung“ vom 01.08.2017

Mit Inkrafttreten der Satzung „Schallbacher Straße / Ortskern“ werden die überlagerten Teile der oben genannten Satzungen 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.

Rümmingen, den _____

Daniela Meier, Bürgermeisterin



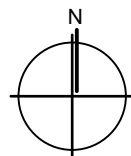
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Schallbacher Straße / Ortskern"

Abgrenzungslageplan, 09.09.2022

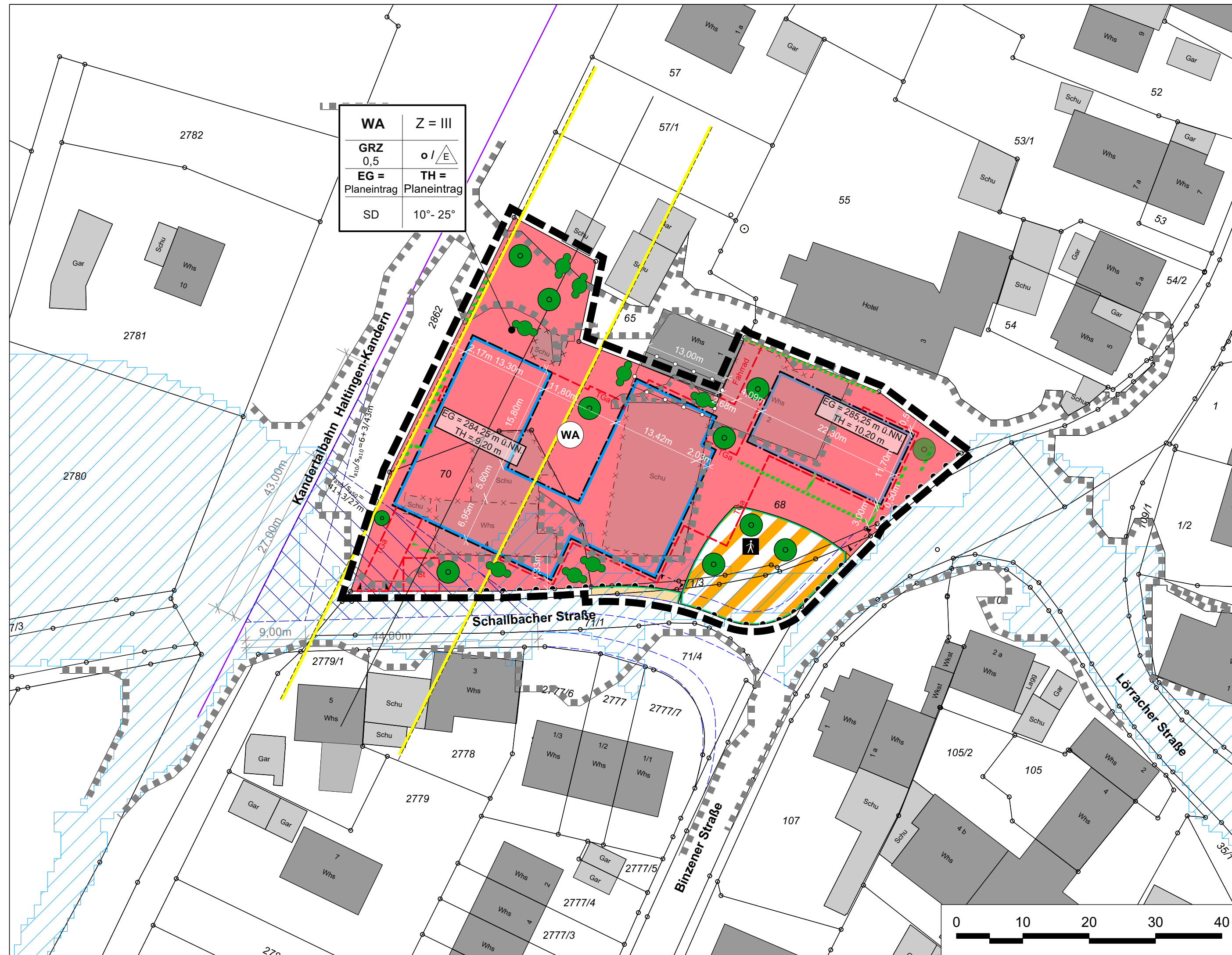


M 1 : 1.000

Plangrundlage 08/2019 | System: UTM



STADTBAU LÖRRACH



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt Gebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GRZ = 0,5** Grundflächenzahl
- Z = III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Maximale zulässige Traufhöhe
- EG** Höhenlage des Erdgeschosses Rohmaß in Meter über NN

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Bereich reduzierter Abstandsflächen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung: Aufenthalt für Fußgänger
- Gehweg mit Begrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- & Ausfahrbereiche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Hecken

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

§ 9 (5) und (6a) BauGB

- Von Starkregen betroffene Flächen
- Von HQ-100 betroffene Flächen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa / St / Fahrrad** Zweckbestimmung: Tiefgarage / öffentliche Stellplätze / Fahrradschuppen
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Sichtdreiecke Bahn (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- SD** Satteldach

Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenabgrenzung gem. BPL Ortssetter, 3. Änderung

Nutzungsschablone

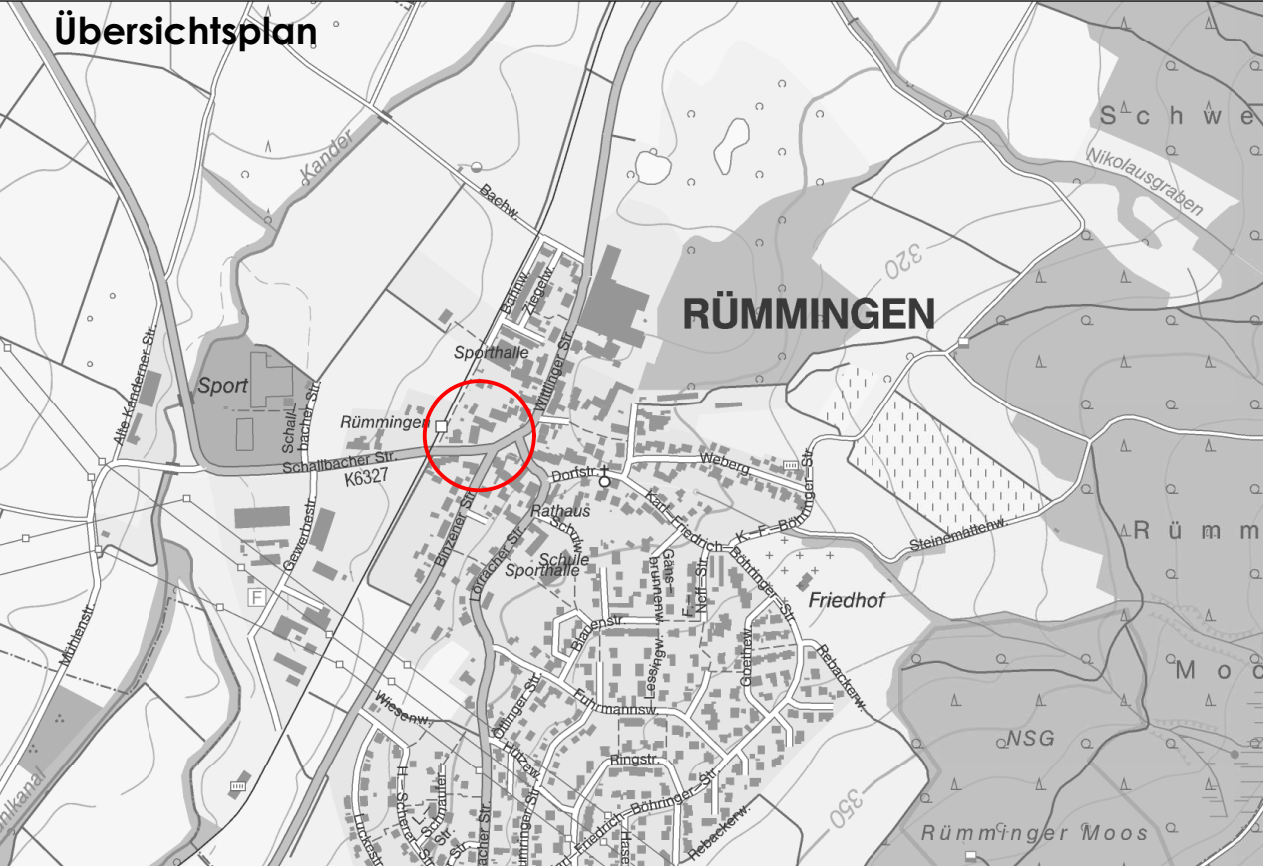
Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
GRZ als Höchstmaß	Bauweise
Min. Höhe baul. Anlagen	Max. Höhe baul. Anlagen
Dachform	Dachneigung

Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Schallbacher Straße / Ortskern"

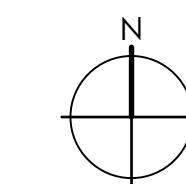
Verfahren gem. § 13a BauGB



VERFAHENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 21.03.2022
Bekanntmachung	am 16.08.2022
Offenlagebeschluss	am 19.09.2022
Bekanntmachung	am
Offenlage	vom
	bis
Satzungsbeschluss	am
Bekanntmachung	am

Daniela Meier, Bürgermeisterin



Planteil
Maßstab 1:500
Format 580 / 410
Datum 09.09.2022
Gez. TYo
Kataster vom 08.2019
Koordinatensystem: UTM



Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Schallbacher Straße / Ortskern“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“ § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Rohbaumaß) ist im Planteil im Meter über N.N. (DHHN 12 – Höhensystem) festgesetzt. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig, sofern diese nicht unterhalb der angrenzenden Straßen liegen.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a 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 wird mit 0,5 festgesetzt. Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

3.2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

3.3 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie ergibt sich als Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseits.

4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§9 (1) Nr. 2a BauGB

4.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden Bereiche reduzierter Abstandsflächen festgesetzt:

- Gemäß Festsetzung im Planteil wird der notwendige Grenzabstand zum Wohnhaus Binzener Straße 1 (Flst. 65) unabhängig von der Gebäudehöhe bei 2,00 m gekappt.
- Der Grenzabstand zwischen den Baufenstern wird unabhängig von der Gebäudehöhe bei 3,00 m gekappt.

5. Baugrenzen, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

5.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

5.2 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

6. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

7. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

7.1 Überdachte Fahrrad-Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen mit jeweiliger Kennzeichnung „Fahrrad“ bzw. „St“ zulässig.

7.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen mit Kennzeichnung „TGa“ zulässig.

7.3 Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7.4 Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, im gesamten Allgemeinen Wohngebiet einmalig bis zu einem Volumen von 38 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

8.1 Gemäß Festsetzung im Planteil werden Verkehrsflächen (Gehwege) festgesetzt. Außerdem ist das Sichtdreieck der Kandertalbahn dargestellt.

8.2 Gemäß Eintragung im Planteil wird auf dem Platz eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich Fußgänger“ festgesetzt. Diese darf durch Tiefgaragen und Anlagen zur Energiegewinnung unterbaut werden.

9. Behandlung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

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

- 9.2 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit direkt auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in den Regenwasser-Kanal einzuleiten:

Sofern eine technische Regenwasserrückhaltung erstellt wird, ist ein Retentionsvolumen von 2 m³ je 100 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Rigolen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Desweiteren wird ein Drosselabfluss von ≤ 0,5 l/s pro 100m³ angeschlossener abflusswirksamer Fläche festgesetzt.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

- 10.1 Gemäß Eintragung im Planteil wird für die Freileitung der ED-Netze ein Leitungsrecht sowie ein Schutzstreifen mit einer Breite von 10 m ab Leitungssachse festgesetzt. Die Unterbauhöhe ist beschränkt und im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 11.1 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig.
- 11.2 Der Gebäudeabriss muss außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Gebäude auf brütende Vögel zu prüfen.
- 11.3 Vor Beginn der Bauarbeiten ist zum Schutz von Eidechsen ein Reptilienzaun in einem Meter Abstand zum Grundstück der Kandertalbahn aufzustellen. Die Tiere sind im Zeitraum vom März bis November (Jahresaktivitätszeit der Eidechsen) auf das Grundstück der Kandertalbahn umzusiedeln.
- 11.4 Im Plangebiet sind 8 Nisthilfen für Vögel (4 Spatzen-/Höhlenbrüterkoloniekästen mit je 3 Ein-/Ausgängen und 4 Spaltenbrüterkästen) fachgerecht anzubringen.
- 11.5 Im Plangebiet sind 5 Fledermaus-Sommer-Tagesschlafquartierkästen und 2 Ganzjahres-Quartierkästen fachgerecht anzubringen. Alternativ können – unter Beratung durch einen Fledermausspezialisten – bereits in die geplanten Gebäude

Spalten- und Höhlenquartiere im Dach und/oder der Hausfassade integriert werden.

- 11.6 Flachdächer von sonstigen Gebäuden sind extensiv mit einer Substratschicht von 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.
- 11.7 Tiefgaragen sind außerhalb der notwendigen Wege- und Platzflächen mit einer 50cm durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 11.8 Abzutragender Ober- und Unterboden ist getrennt entsprechend der Regeln der Technik abzutragen, zu lagern und soweit benötigt wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß zu entfernen und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden.
- 11.9 Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung, und Verschmutzung des Bodens auf zukünftigen Vegetationsflächen zu vermeiden.
- 11.10 Der Bodenaushub ist auf das minimal nötige zu beschränken. Er ist möglichst vor Ort zu verwenden. Überschüssiger Boden ist einer angemessenen Verwertung zuzuführen.
- 11.11 Das unverschmutzte Regenwasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten, zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- 11.12 Für die Beleuchtung im Außenraum dürfen nur insektenfreundliche, energiesparende Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur kleiner als 3000 K in nach unten ausgerichteten Gehäusen verwendet werden

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 12.1 Gemäß Festsetzung im Planteil sind mindestens 9 mittel- bis großkronige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu drei Meter vom festgesetzten Standort verschoben werden.
- 12.2 Gemäß Festsetzung im Planteil sind Hecken gem. Pflanzenliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen.

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, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

§ 9 (5) und (6a) BauGB

Gemäß Darstellung im Lageplan besteht für einen Teil des Gebietes ein erhöhtes Starkregenrisiko (siehe Darstellung in der Begründung). Die Gebäude 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 ist die Geländehöhe zzgl. 0,5 m anzusetzen. Kellerfenster sind wasserdicht vorzusehen. Weitere Informationen sind u.a. unter www.hochwasserbw.de abrufbar.

Rümmingen, den _____

Stadtbau Lörrach

ppa.

Daniela Meier, Bürgermeisterin

Stephan Färber (Planverfasser)

II. PFLANZENLISTEN

1. Pflanzenliste 1: Bäume und einheimische Sträucher

Bäume, Hochstamm. Pflanzqualität: 4 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 20 - 25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	heimisch
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	heimisch
Acer campestre	Feldahorn	heimisch
Betula pendula	Hänge-Birke	heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	heimisch
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	heimisch
Tilia cordata	Winterlinde	heimisch

Besser hitzeverträglich und/oder Bienennährgehölz

Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Fraxinus ornus "Louisa Lady"	Blumen-Esche
Gleditsia tracanthos	Lederhülsenbaum
Malus trilobatus	Dreilappiger Apfelbaum
Robinia pseudoacacia "Frisia"	Gold-Robinie
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche

Solitärsträucher. Pflanzqualität: 4 x verpflanzt mit Ballen

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	heimisch
Acer campestre	Feldahorn	heimisch
Acer tataricum subsp. ginnala	Tatarischer Steppenahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	heimisch
Cercis canadensis 'Forest Pansy'	Kanadischer Judasbaum	

Cotinus coggygria	Perückenstrauch	
Cornus mas	Kornelkirsche	heimisch
Malus 'David'	Zierapfel	
Malus sylvestris	Wildapfel	heimisch
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum	
Prunus avium	Vogelkirsche	heimisch
Salix caprea	Sal-Weide	heimisch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	heimisch
Pyrus pyraster	Wildbirne	heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	heimisch

Sträucher: Pflanzqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	heimisch
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	heimisch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	heimisch
Cornus mas	Kornelkirsche	heimisch
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelbaum	heimisch
Fagus sylvatica	Rotbuche	heimisch
Malus sylvestris	Holzapfel	heimisch
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix exigua	Koyoten-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	heimisch
Syringa chinensis	Chinesischer Flieder	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	heimisch
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	heimisch
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	heimisch
Rosa rubiginosa	Weinrose	heimisch
Rosa canina	Hundsrose	heimisch

2. Pflanzenliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

III. HINWEISE

1. Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geographischen 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 daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Bauherren werden hiermit über die mögliche Belastung informiert, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Bodenluftmessungen des Baugrundes können gegebenenfalls sinnvoll sein. In der Regel sind einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen.

2. 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.

3. Kampfmittel

Für das Plangebiet konnte das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Aushubarbeiten ist das Personal durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst BaWü einzuweisen.

Gemeinde Rümmingen

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Schallbacher Straße / Ortskern“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Für Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 25 Grad zulässig.

Dächer von Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0 - 8 ° herzustellen und zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten und Einschnitte sind unzulässig.

1.3 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind unzulässig.

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

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 Aufständering bis zu einer Höhe von 1,00 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.

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3.2 Die Größe der Einzelwerbefläche darf max. 1,50 m² betragen, die Höhe von Einzelbuchstaben bei Schriftbändern max. 0,50 m. Die Länge eines Schriftbandes darf max. 2/3 der Fassadenbreite betragen, jedoch höchstens 5,00 m. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband oder als Betreiber-Logo auszuführen.
- 3.3 Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 1,0 Meter auskragen.
- 3.4 Werbeanlagen dürfen nur in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beleuchtet werden.
- 3.5 Nicht zulässig sind:
- Wechsellicht, Stroboskop-Effekte, bewegliche Werbeanlagen, in der öffentlichen Verkehrsfläche wirksame Holographie-Effekte,
 - weitstrahlendes Licht, z.B. am Himmel wirksame Laser-Strahlung, insbesondere mit Blendwirkung,
 - akustisch wirksame Werbeanlagen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies, Vliesen oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

4.2 Die Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen wie folgt mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen:

- außerhalb von Wege- und Platzflächen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von 50 cm.
- Innerhalb von Wege- und Platzflächen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von 30 cm.

5. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- Sockelmauern sind ausschließlich entlang der Binzener und Schallbacher Straße mit einer Höhe von maximal 20 cm zulässig.
- Hecken sind ausschließlich gemäß Eintragung im Planteil bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Als Abgrenzung zu anderen Privatgrundstücken sind licht- und luftdurchlässigen Zäune z.B. als Metallgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,20 m ausnahmsweise zulässig.

5.2 Einfriedungen mit Ausnahme von Sockelmauern müssen zu Verkehrsflächen – auch zu Fußwegen – einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

6. Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Im Plangebiet gilt folgender Stellplatzschlüssel:

- Für Wohnungen: 0,8 Stellplätze je Wohneinheit
- Für die Tagespflege: 3 Stellplätze

Rümmingen, den _____


Stadtbau Lörrach

ppa.

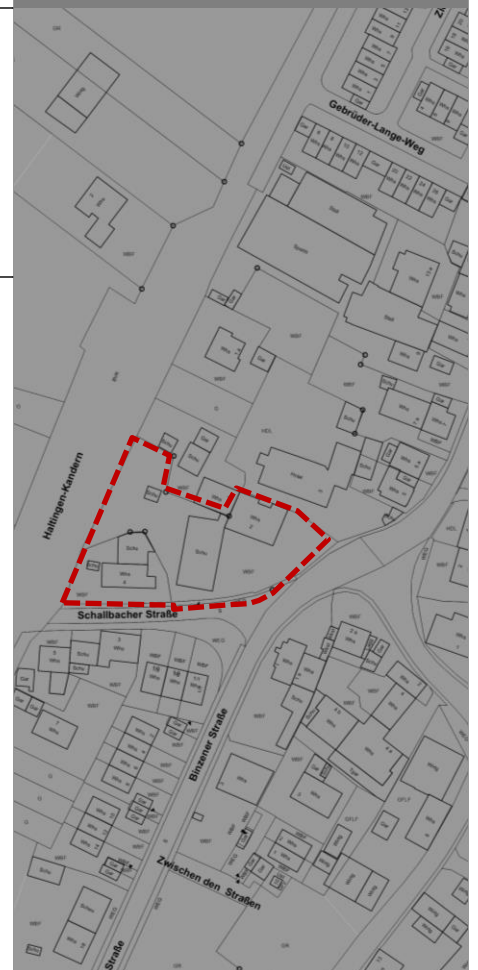
Daniela Meier, Bürgermeisterin

Stephan Färber (Planverfasser)

GEMEINDE RÜMMINGEN

 Bebauungsplan und Örtliche
Bauvorschriften „Schallbacher
Straße / Ortskern“

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
3. Örtliche Bauvorschriften	17
4. Umweltbelange	20
5. Verkehr und Infrastruktur.....	25
6. Flächenbilanz	25

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen rd. 2.978 m² großen Teil des dörflichen Zentrums von Rümplingen mit den Flurstücksnr. 68 und 70 sowie Teile der bisherigen Schallbacher Straße. Das Plangebiet wird umgrenzt von der Schallbacher Straße im Süden, der Binzener Straße im Osten, den Flurstücken Nr. 55 und 65 im Norden sowie dem Bahnweg im Westen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 Räumliche und strukturelle Situation

Rümplingen mit rund 1.900 Einwohner*innen liegt im Markgräflerland, im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Großen Kreisstädte Lörrach und Weil am Rhein sowie die Stadt Basel (Schweiz).

Das Plangebiet befindet sich im dörflichen Zentrum Rümplingens. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Landgasthotel sowie ein Café. Einrichtungen zur Grundversorgung sind in Rümplingen nicht vorhanden. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe der Gleise der Museumsbahn „Kandertalbahn“, die während der Sommermonate als historischer Dampfzug zwischen Haltingen (Weil am Rhein) und Kandern verkehrt.

Die Bestandsbebauung auf den beiden brach liegenden Flurstücken Nr. 68 und 70 wurden in der landwirtschaftlichen geprägten Zeit Rümplingens errichtet. Auf Flurstücksnr. 68 befindet sich zusätzlich zu dem großen Hauptgebäude mit Wohnteil im Osten ein Wirtschaftsgebäude. Im Westen des Flurstücks befinden sich zwei kleinere Nebengebäude. Der restliche Teil wird als Wiese genutzt. Ebenfalls ein Wohngebäude mit angegliedertem Nebengebäude befindet sich auf Flurstücksnr. 70. Ein Streifen im Süden zur Schallbacher Straße sowie der westliche Teil werden als Garten genutzt.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich. Quelle: LUBW, eigene Darstellung

1.3 Bestehende Bauleitpläne

Regionalplan

Für die Gemeinde Rümmingen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend (beschlossen am 18. Dezember 1995). Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet). Darüber hinaus ist Rümmingen in der Strukturkarte als Siedlungsbereich innerhalb der ausgeformten Entwicklungsachse sowie in der Randzone um den Verdichtungsraum Weil am Rhein / Lörrach / Rheinfeldern festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans nicht entgegen.

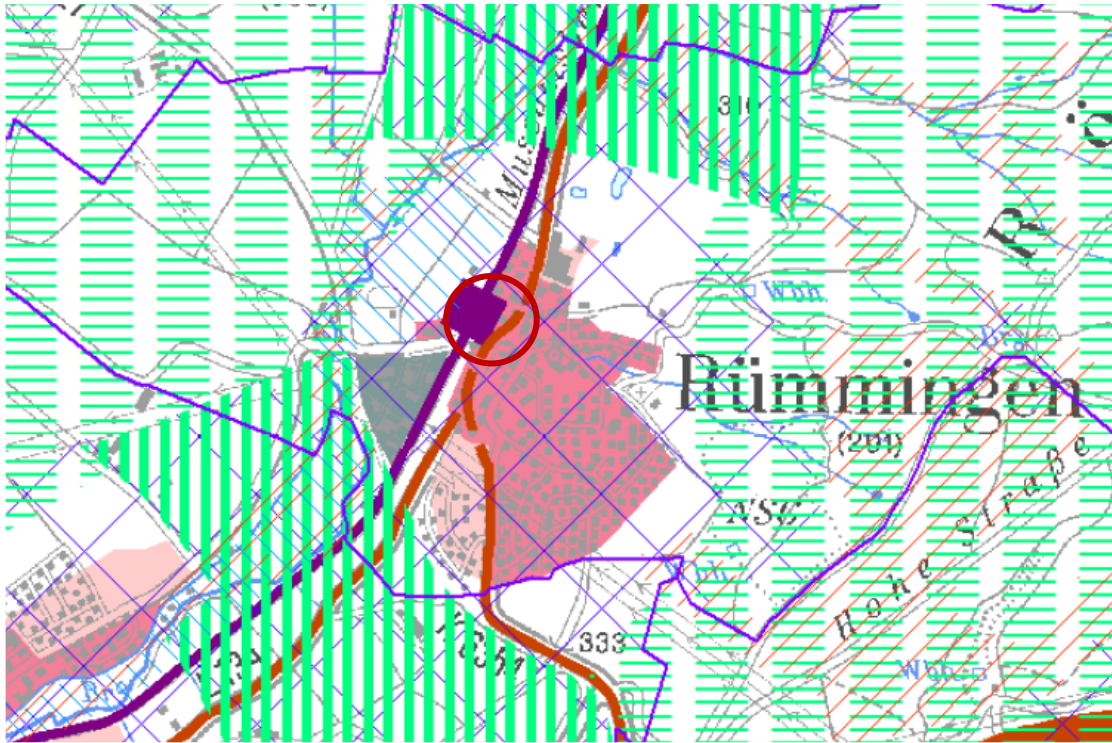


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

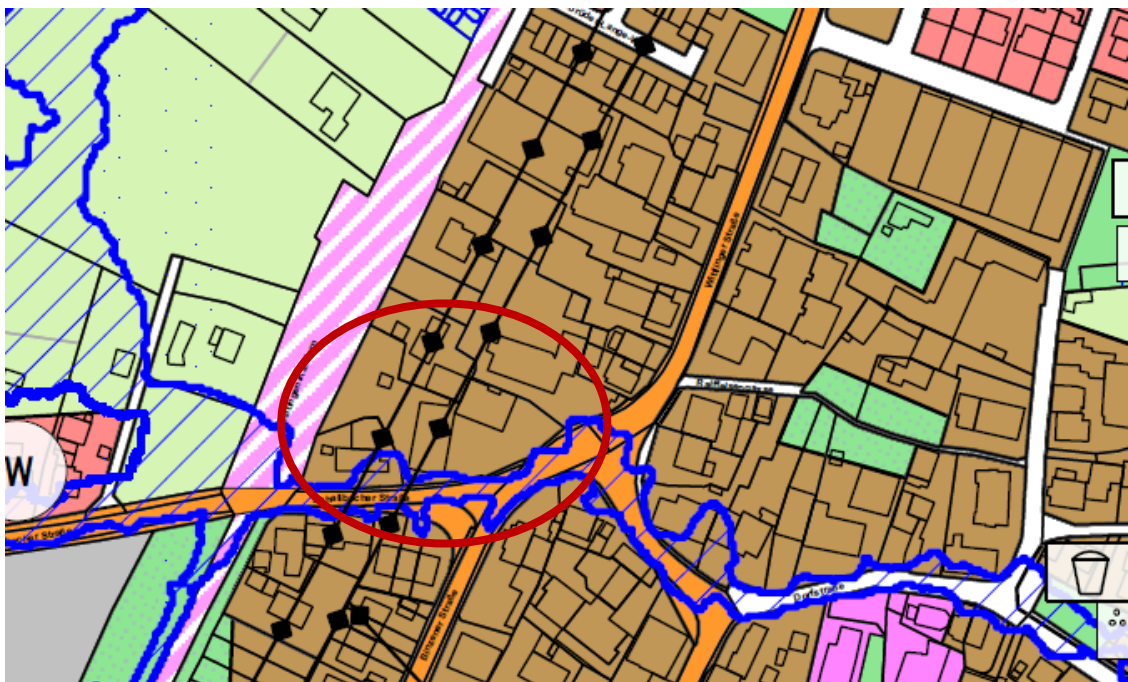


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der GVV Vorderes Kandertal (Teilplan Rümelingen (unmaßstäblich)).

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (siehe Kapitel 1.5), ist keine parallele Änderung erforderlich. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestehende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Ortsetter“ aus dem Jahr 2004 setzt für die bestehenden Gebäude lediglich Baufenster fest. Die geplante Neubebauung passt somit nicht zum Bebauungsplan, weshalb ein Änderungsverfahren erforderlich ist.

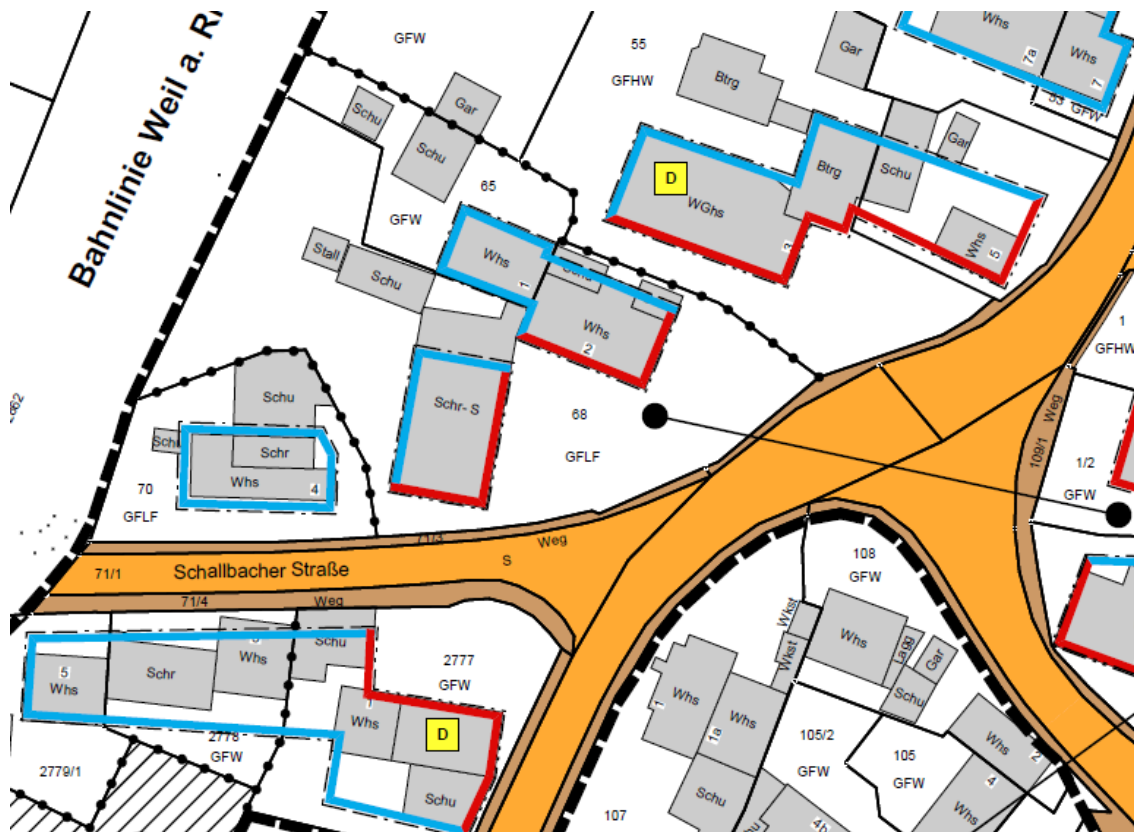


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortsetter"

In der dritten Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter“ vom 01.08.2017 wurde eine geänderte Straßenführung im Bereich der Einmündung der Schallbacher Straße in die Binzener Straße festgesetzt. Diese wird im Rahmen dieses Bebauungsplans aufgegriffen.

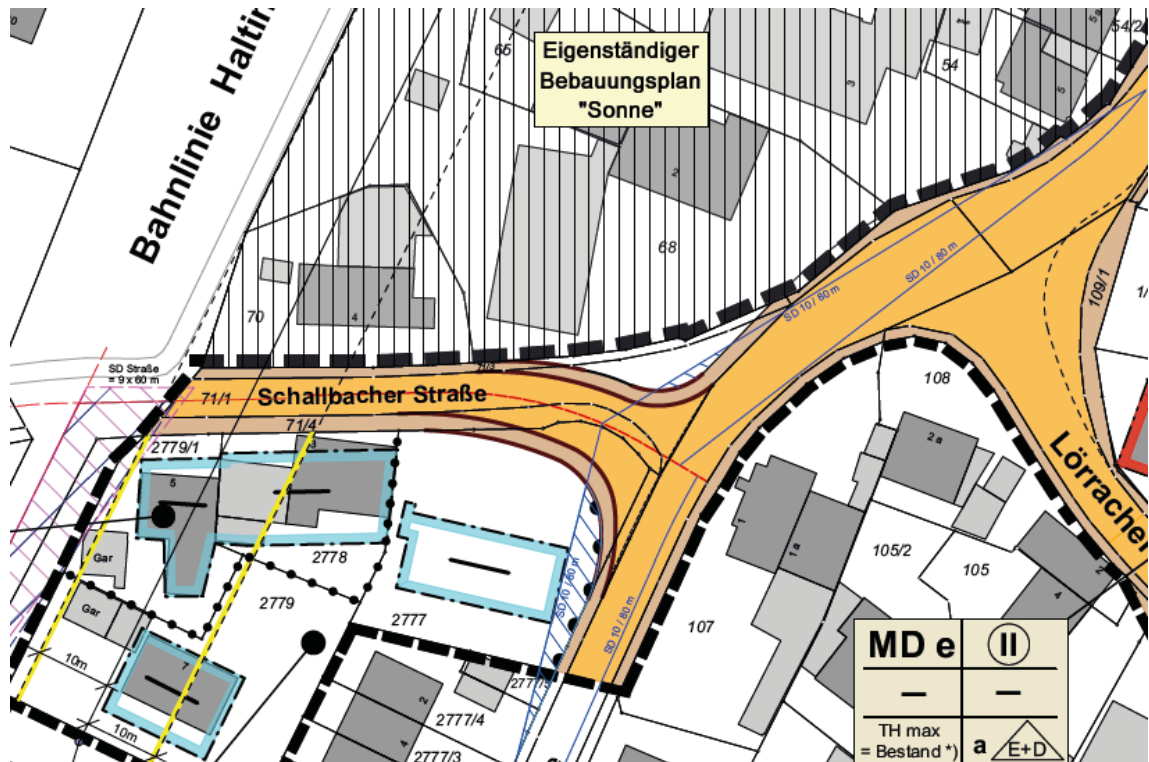


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortsetter 3. Änderung"

1.4 Planungerfordernis und Ziele der Planung

Rümmingen ist aufgrund seiner geographischen Nähe zum Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein und der Stadt Basel ein attraktiver und stark nachgefragter Wohnstandort. Damit geht eine Wohnungsknappheit bzw. ein angespannter Wohnungsmarkt innerhalb der Gemeinde mit dementsprechend hochpreisigem Mietniveau einher. Eine Versorgung der Bewohnerschaft mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen zu angemessenen Bedingungen ist zwingend geboten. Rümmingen gehört zu den Gemeinden, die in der aktuellen Landesverordnung zur Mietpreisbegrenzung gelistet sind. Deshalb ist ein weiteres Ziel dieses Projekts, Wohnungen zu einem erschwinglichen Preis zu realisieren.

Im Entwicklungskonzept „Rümmingen 2025“ ist die Schaffung verschiedener Wohnformen für Senior*innen bzw. altersgerechter, generationenübergreifender Wohnformen bereits ein zentrales Anliegen. Deshalb wurde dieses als wünschenswertes Ziel im Ziele- und Maßnahmenplan des Entwicklungskonzeptes aufgenommen (Punkt 5.3 – Soziale Entwicklung, S. 41). In den Folgejahren hat die Gemeinde das Projekt auf Basis der Gemeinderatsbeschlüsse und mit Bezug auf das Möschlin-Müller-Areal zweimal EU-weit ausgeschrieben. Beide Verfahren wurden ergebnislos beendet. Trotzdem hat sich die Gemeinde seitdem bemüht, Interessenten

für das Vorhaben zu gewinnen, um die 2.800 qm großen Grundstücke im Ortskern zu aktivieren und zu entwickeln.

Mit diesem Projekt trägt die Gemeinde dem Wunsch vieler älterer Menschen nach einer seniorengerechten Wohnform innerhalb des alten Ortskerns und idealer Lage Rechnung. Viele Senior*innen möchten auch im höheren Alter ihren Lebensmittelpunkt in Rümmingen beibehalten und in ihr soziales Netz eingebettet bleiben. Dafür fehlen jedoch barrierefreie Wohnungen. Durch den Umzug in ein derartiges Wohnquartier würde dieser Wunsch erfüllt und gleichzeitig dringend erforderlicher Wohnraum für junge Familien bzw. junge Menschen frei. Zudem kann die Gemeinde damit den anstehenden Wandel in den Wohngebieten der 60er/70er Jahre aktiv gestalten.

Die beiden Grundstücke „Schallbacher Straße 2 und 4“ befinden sich im Ortskern Rümmingens, liegen seit vielen Jahren brach und sind in einem entsprechend schlechten Zustand. Die Gemeinde plant eine Neuentwicklung der Fläche mit einer Nutzung, die der zentralen Lage im Ort angemessen ist.

1.5 Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schallbacher Straße / Ortskern“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung brachliegender Bereiche im bereits erschlossenen Innenbereich.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB wurden geprüft und liegen vor.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist

auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiete/FFH-Gebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. kein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wurden die Umweltbelange in der Begründung kurz bewertet. Der durch Neuplanung entstehende zusätzliche Eingriff im Vergleich zum bisher zulässigen Eingriff muss jedoch ermittelt und berücksichtigt werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zu benennen und durchzuführen. Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Fachgutachten der Oeko-log Freilandforschung (Trippstadt) abgearbeitet.

1.6 Planerisches Konzept

Auf den beiden Grundstücken soll ein nachhaltiges, ökologisches Bauvorhaben in zeitgemäßer städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert werden. Geplant ist ein Servicewohnquartier für Senior*innen bzw. ein Mehrgenerationen-Wohnquartier mit rund 25 Wohnungen. 2/3 der Wohnungen sind Senior*innen vorbehalten. Für die Bewohnerschaft und Besucher*innen ist ein Gemeinschaftsraum für den Alltag sowie für angebotene Aktivitäten geplant. Zudem sind optionale Dienstleistungsangebote der Pflege und Hauswirtschaft vorgesehen. Weiterer Bestandteil des Projekts ist eine Tagespflegeeinrichtung mit 17 Plätzen.



Abbildung 6: Blick auf die geplante Bebauung. Quelle: AP+M

Die Neubauten werden komplett barrierefrei geplant, der überwiegende Teil der Wohnungen wird rollstuhlgerecht gebaut. Die Wohnungen sollen als Miet- und Eigentumswohnungen angeboten werden.

Um das Projekt realisieren zu können, müssen die auf den Grundstücken stehenden Wohn- und Ökonomiegebäude abgebrochen werden.



Abbildung 7: Neuer Platz vor der Tagespflege. Quelle: Faiss Landschaftsarchitektur

Die Vorfahrt der Tagespflege soll der Öffentlichkeit als zweiter Platz neben dem Dorfplatz zur Verfügung stehen und wird daher als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität ausgestattet. Die Laufwege werden von der Straßenkante auf den Platz verlegt. Dort sind mehrere Sitzgelegenheiten sowie Bäume vorgesehen. Entlang der Mauer in Richtung der Straße werden Informationstafeln angebracht, die in ähnlicher Weise wie auf dem Dorfplatz Informationen über die Geschichte der Gemeinde bereithalten.

Aufgrund seiner öffentlichen Nutzung wird der Platz nur zum Ein- und Aussteigen genutzt; Parkplätze sind hier nicht vorgesehen. Die Einfahrt erfolgt ausschließlich von der Binzener Straße her; die Ausfahrt erfolgt auf die Schallbacher Straße.

1.7 Realisierung / Städtebaulicher Vertrag

Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wurde ein Letter of Intent über den Verkauf, die Bebauung und die Nutzung des Plangebiets geschlossen. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger u.a. die Kosten für das Bauleitplanverfahren übernimmt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um sicherzustellen, dass sich außer Wohnnutzung nur wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ansiedeln, werden die Zulässigkeiten im Gebiet beschränkt:

Nach Prüfung des Einzelfalls und der Maßgabe, dass sie sich in die Umgebung einfügen, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 (6) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig, da das Quartier der Versorgung mit örtlichem Dauer-Wohnraum dienen soll. Um den überwiegend von Bebauung geprägten Charakter im Dorfzentrum zu unterstreichen, werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient neben der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Reduzierung des Besucherverkehrs.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe (TH) geregelt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 um 0,1 höher als der in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten. Dies entspricht jedoch dem Planungsziel einer dem Ortskern angemessenen verdichteten Bebauung sowie dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung), gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Festsetzung von III Vollgeschossen entspricht einer für den Ortskern üblichen Anzahl von Geschossen.

Die Bebauung soll grundsätzlich der Topographie folgen, sodass für die beiden Baufenster unterschiedliche Erdgeschoss-Fußbodenhöhen festgesetzt wurden.

Da die Gebäude unterschiedliche Nutzungen in den Erdgeschossen aufweisen, ergeben sich unterschiedliche Traufhöhen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dies entspricht dem aus dem Auswahlverfahren als Sieger hervorgegangenem städtebaulichem Entwurf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

2.4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß zeichnerischem Teil wird ein Bereich festgesetzt, bei dem die Abstandsfläche auf das Maß von 2,00 m reduziert wird. Hierzu besteht bislang bereits eine Grunddienstbarkeit bei welcher die Eigentümer des Grundstücks Flurstücksnr. 65 dem Eigentümer des Grundstücks Flurstücksnr. 68 das Recht einräumt, im Grenzbereich seines Wohnhauses dieses so zu bebauen, dass kein größerer Grenzabstand zum Grundstück Flurstücksnr. 65 als 2 m Tiefe eingehalten werden muss. Die Länge dieser reduzierten Abstandsfläche darf nicht mehr als 13 m betragen.

Die Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind weiterhin gewährleistet.

Das Gebäude mit Tagespflege weist aufgrund der besonderen Nutzung eine größere Erdgeschosshöhe als das Wohnhaus im anderen Baufenster auf. Dies resultiert u.a. in einem größeren Grenzabstand als in der Eingangssituation geplant. Daher werden die Grenzabstände zwischen den Baufenstern bei 3,00 Metern gekappt. Dies betrifft lediglich einen Bereich von maximal 1,50 m, weshalb Belichtung, Belüftung und Brandschutz weiterhin gewährleistet sind.

2.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten; Verbot von Ausfahrten

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Stellplätze der Wohnungen vollständig unterirdisch nachzuweisen sind. Hinzu kommt ein oberirdischer Stellplatz für ein Carsharing-Fahrzeug in unmittelbarer Nähe zum Gebäudeeingang. Daher wurde nur ein weiterer oberirdischer Stellplatz angrenzend an die Tiefgarageneinfahrt zugelassen. Um die benötigte Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen herstellen zu können, wurden großzügig Flächen zur Unterbauung freigegeben.

Carports und Garagen sind mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und wurden daher ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden die Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Aufgrund der komplexen Verkehrssituation entlang der Binzener Straße soll von dort ausschließlich auf das Grundstück eingefahren werden. Weitere Ausfahrten auf die Binzener Straße werden ausgeschlossen.

2.6 Nebenanlagen

Für das kleinere Wohngebäude wird ein Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern vorgesehen. Diese Fläche ist im Planteil festgesetzt. Ansonsten werden diese Räumlichkeiten im Kontext der Tiefgarage abgebildet.

Sonstige Nebenanlagen werden im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Entwurf auf ein Volumen von 38 m³ beschränkt. Hierbei handelt es sich um die Pergola, die im Umfeld des Eingangs zur Tagespflege vorgesehen ist. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, aber dem Gebiet dienen bzw. der Versorgung dienen (z.B. E-Ladestation oder offene Fahrradstellplätze) bleiben zulässig.

2.7 Verkehrsflächen

Da der bestehende Gehweg in den neu entstehenden Platz mündet, wurde dieser festgesetzt.

Um die neu entstehende Platzfläche im Bereich der Schallbacher Straße/Binzener Straße allen Bürger*innen Rümmingens zugänglich zu machen, wurde in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufenthaltsbereich Fußgänger“ festgesetzt. Dadurch kann die Gemeinde dem Ziel einer nachhaltigen Versorgung der Bewohner*innen mit ausreichenden Grün- und Freiflächen städtebaulich nachkommen und die Wohnqualität erhöhen. Die Fläche darf durch Tiefgaragen sowie mit Anlagen zur Energiegewinnung gemäß Darstellung im Planteil unterbaut werden.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV Hochspannungsleitung mit 10 Meter Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse. Die Unterbauhöhe ist beschränkt und im Einzelfall mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser

Um die Versickerung von Niederschlagswasser zu unterstützen sind Wegeflächen und Stellplätze sowie deren Zufahrten möglichst in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen und zu begrünen. Die Wege im Innenhof

sind nicht versickerungsfähig geplant, da diese auch mit Rollstühlen bzw. Rollatoren einfach zu nutzen sein sollen.

Um eine Überlastung durch das Niederschlagswasser zu vermeiden, wird ein gedrosselter Abfluss festgesetzt.

2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange und zur Minimierung des Eingriffs werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Tieren darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Findet vorher eine Vergrämung/Umsiedlung der Reptilien auf dem Gelände statt, kann ab Anfang Oktober gerodet werden.
- Der Gebäudeabriss muss außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Gebäude auf brütende Vögel zu prüfen.
- Im Plangebiet wurden einige Eidechsen festgestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher ein Reptilienzaun in einem Meter Abstand zum Grundstück der Kandertalbahn aufzustellen. Die Tiere sind im Zeitraum von März bis November (Jahresaktivität der Eidechsen) von erfahrenen fachkundigen Personen auf das Grundstück der Kandertalbahn umzusiedeln. Dieser weite Zeitraum ist möglich, da die Tiere nicht auf dem Baugelände reproduzieren (sondern im Bereich der Gleisanlage).
- Im Plangebiet sind nach Fertigstellung der Gebäude mehrere Brutkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen, um den Tieren wieder Möglichkeiten zum Unterschlupf zu bieten.

2.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Nachverdichtung des Gebiets geht auch eine Qualifizierung der Freiflächen einher. Der Freiflächen-Entwurf sieht die Pflanzung von zahlreichen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken vor. Hierdurch werden Tieren und Insekten Nahrungsquellen geboten, aber auch die u.U. in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner*innen und Gäste des Hauses verfügen über einen hochwertig gestalteten Freibereich.

Die in den Pflanzenlisten festgesetzten Arten umfassen sowohl heimische als auch klimaresistente Arten. Dies soll eine langfristig haltbare Bepflanzung ermöglichen.

2.12 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

Für Teile des Gebietes besteht ein erhöhtes Starkregen- und Hochwasserrisiko. Details hierzu sind in den Abschnitten 4.1 und 4.2 erläutert.

2.13 Lärmschutz

Wie die Erfahrung aus anderen Baugebieten zeigt, kommen vermehrt Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohngebäude zum Einsatz. Auch Lüftung- und Kleinklimageräte werden aufgrund der Klimaveränderungen häufiger eingebaut. In eng bebauten Wohngebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Beschwerden über Schallemissionen und Richtwertüberschreitungen.

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist daher zum Schutz der gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB (A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag darf nicht relevant zur Gesamtbelastung beitragen 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.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Solaranlagen, Werbeanlagen

Das Baugebiet soll sich bestmöglich in die umgebende Bebauung einfügen. Dem Tragen auch die Örtlichen Bauvorschriften Rechnung, in denen Aussagen zur Art und Umfang von Dächern und deren Aufbauten gemacht werden. Aus diesem Grund sind Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Da sich die Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen sollen, sind blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien nicht zulässig.

Die Dachform wird als Satteldach festgesetzt. Einem Satteldach entspricht auch die Bauweise mehrerer Satteldächer mit parallelen Firsten, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt wurde. Entsprechend diesem Entwurf sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

Die Begrünung von Dächern der Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 8° dient der Unterstützung der Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sollen so auf die Dächer montiert werden, dass sie das Ortsbild nicht stören. So soll das Dach weiterhin als Gebäudeteil sichtbar bleiben und nicht wie ein Mosaik verschiedener technischer Aufbauten wirken. Die Begrenzung der Höhe für Aufständungen von Solaranlagen soll sicherstellen, dass diese nicht hochkant, sondern im „Querformat“ aufgestellt werden. Auch so kann die bestehende PV-Pflicht aus dem Klimaschutzgesetz des Landes erfüllt werden.

Werbeanlagen üben einen großen Einfluss auf das Ortsbild aus. Die Gestalt des Ortskerns wird mit dieser Planung deutlich weiterentwickelt, daher wird die Zulässigkeit dieser Anlagen eingeschränkt. Da die Beleuchtung von Werbeanlagen zur Verbreitung von Streulicht beiträgt, wird die Beleuchtung auf die aktiven Tageszeiten beschränkt. Nur innerhalb dieser Zeiten können Werbeanlagen ihre Zielgruppe auch in relevanter Zahl erreichen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gemäß § 9 (1) LBO BW ist die Anlage von sogenannten „Schottergärten“ unzulässig. „Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden“. Eine Versiegelung in Form einer eingezogenen Folie bzw. Vlies und einer Schotterabdeckung entspricht daher nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Grundwasserneubildungsrate wird damit verringert und die Fläche heizt sich im Sommer übermäßig auf. Zudem stellt eine solche Schotterfläche keine Lebensgrundlage für Flora und Fauna dar.

Die Mindestüberdeckung der Tiefgaragen soll eine nachhaltige Bepflanzung der Flächen ermöglichen. Innerhalb von Wegen und Plätzen darf diese geringer ausfallen als in bepflanzten Bereichen.

3.3 Einfriedungen

Die Höhe und Art der Einfriedungen wird entsprechend des Planungskonzeptes so begrenzt, dass diese die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen gliedern. Eine vollständige Abgrenzung ist in dieser zentralen Lage im Ort nicht erwünscht.

Um den öffentlichen Charakter der Einrichtung hervorzuheben, werden die zugehörigen Grünflächen zur Binzener und Schallbacher Straße hin lediglich durch eine 20 cm hohe Sockelmauer getrennt.

Um den Hecken ausreichend Wuchsraum zu geben und ein Hineinwachsen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zu Verkehrsflächen einhalten.

Klassische Zäune in Form von bspw. Metallgitterzäunen sind nur als Abtrennung des Grundstücks von den nördlich angrenzenden Privatgrundstücken denkbar, da diese Bereiche nicht vom öffentlichen Raum her wahrnehmbar sind. Aus eben diesem Grund ist im Einfahrtsbereich des Hotels „Sonne“ von der Binzener Straße her ein Metallzaun nur dort ausnahmsweise zulässig, wo dieser aufgrund eines größeren Höhenunterschiedes zwischen den Grundstücken aus Sicherheitsgründen zwingend ist. Ansonsten ist dieser Bereich aufgrund der schmalen Zugänge freizuhalten. Daher befindet sich die Hecke dort ebenfalls nur im hinteren Bereich.

3.4 Stellplätze

Bis auf einen Besucherparkplatz und einen Stellplatz für E-Carsharing werden alle Stellplätze unterirdisch nachgewiesen. Dies ist nur möglich, da die geplante Nutzung überwiegend für Senior*innen einen deutlich geringeren Bedarf an Stellplätzen mit sich bringt. Da die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen sehr kostenintensiv ist, wurde der Umfang an notwendigen Stellplätzen entsprechend angepasst.

Daher wird der Stellplatzschlüssel für die Wohnungen auf 0,8 je Wohneinheit festgesetzt. Für die Tagespflege sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Dies liegt darin begründet, dass diese Nutzungen keinerlei Kundenparkplätze benötigt: Die zu betreuenden Personen werden in der Regel zur Einrichtung gebracht.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Starkregen-Ereignisse

Das Plangebiet sowie die Umgebung sind im Fall von Starkregen-Ereignissen von Überschwemmungen betroffen. Daher sind beim Bauvorhaben entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um das Gebäude und insbesondere die Kellerräume und Tiefgarage gegen ein Volllaufen zu sichern.

Der Entwurf sieht eine Anhebung der Lage der Erdgeschosse vor; dies stimmt mit den Zielen des Hochwasserschutzes überein, da das Eindringen von Wasser erschwert wird. Hierdurch wird das von der Lörracher Straße ankommende Wasser in Richtung der Schallbacher Straße gelenkt und in Richtung Kander geleitet.

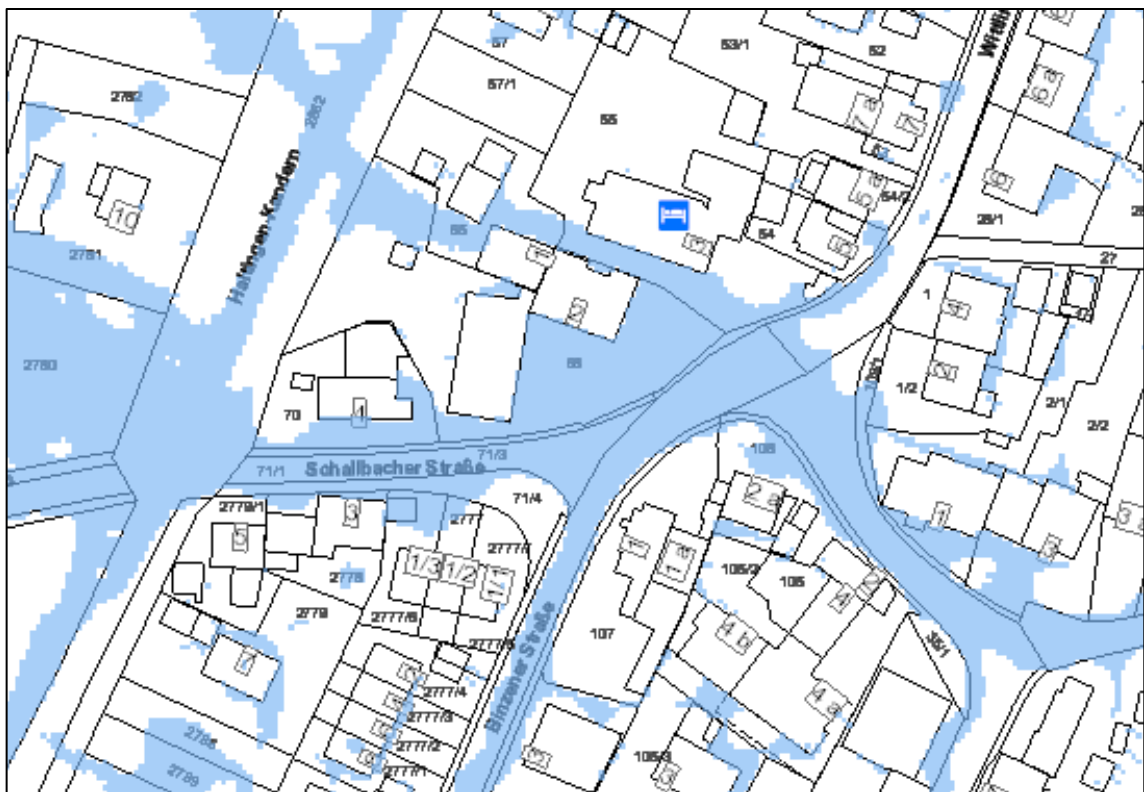


Abbildung 8: Starkregenkarte bei einem außergewöhnlichen Ereignis.
Quelle: Landratsamt Lörrach

4.2 Hochwasser

Im Falle eines hundertjährigen Hochwassers ist das Plangebiet von leichten Überflutungen durch den Moosgraben betroffen. Das Gewässer verläuft verdolt unter der Lörracher Straße / Schallbacher Straße. Bei einem Hochwasser kann die Verdolung die Wassermengen nicht fassen, sodass diese oberflächlich talwärts fließen. Aus städtebaulichen Gründen und um Schäden vorzubeugen, wird die EG-Lage der Gebäude gegenüber dem Bestand angepasst.

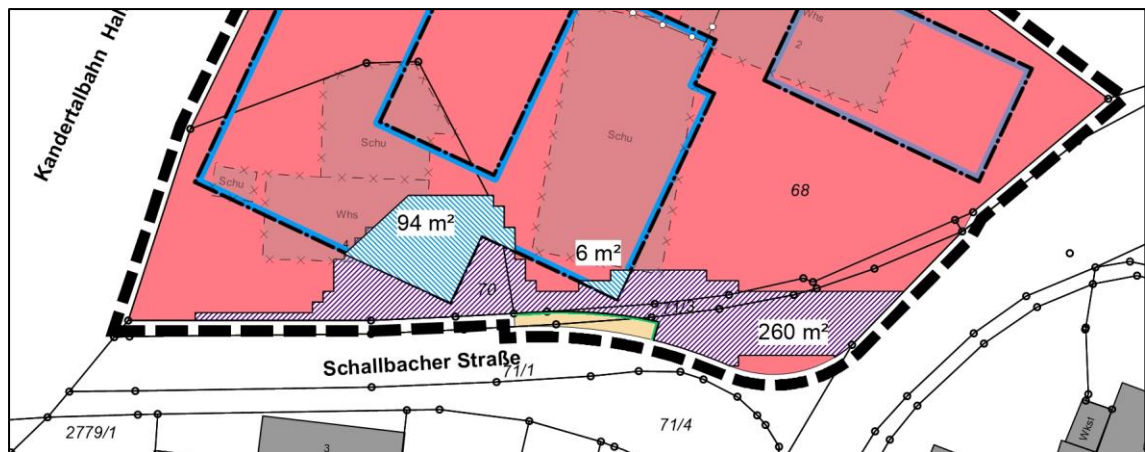


Abbildung 9: Überflutete Bereiche im Falle eines HQ-100.
Quelle: Eigene Darstellung

Das entfallende Retentionsvolumen im Plangebiet insgesamt beträgt rund 360 m³. Davon liegen rund 100 m³ innerhalb der Baufenster. Bei einem Einstau von 0,1 m (Quelle: LUBW) ergibt dies ein theoretisch betroffenes Volumen von 36 m³ insgesamt, wovon aber nur 10 m³ tatsächlich überbaut werden. Das Wasser kann trotz der umgestalteten Einmündung weiterhin in Richtung Kander abfließen. Zusätzliche Grundstücke sind vom Hochwasser nicht betroffen.

4.3 Artenschutz

Die Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Der ausführliche Bericht des Büros Öko-Log Freilandforschung (Trippstadt) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Fledermäuse:

Das Plangebiet bietet Fledermäusen kleine Quartiermöglichkeiten in und an Gebäuden (Tagesschlafquartiere). Zudem liegen geeignete Jagdhabitats vor (Rasenfläche, Gebüsch-/Baumreihen, Bäume). Durch die Planungsumsetzung

werden keine Wochenstuben/Winterquartiere, jedoch einzelne Tagesschlafquartiere beeinträchtigt. Diese können durch Anbringung von Fledermauskästen handelsüblicher Art ausgeglichen werden.

Eidechsen:

Mit der Mauereidechse wurde eine geschützte Art mit einzelnen Individuen in der Fläche, mehr als 100 Tieren an und entlang des Gleises der Kandertalbahn festgestellt.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist zum Schutz von Eidechsen ein Reptilienzaun in einem Meter Abstand zum Grundstück der Kandertalbahn aufzustellen. Die Tiere sind im Zeitraum vom März bis November (Jahresaktivitätszeit der Eidechsen) auf das Grundstück der Kandertalbahn umzusiedeln. Dieser mehrere Monate umfassende Zeitraum ist möglich, da die Tiere nicht im Plangebiet reproduzieren, sondern in dem Bereich der Gleisanlage

Vögel:

Es wurden lokal und regional häufige, ungefährdete Vogelarten innerhalb der Planfläche nachgewiesen.

Unter Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeitraumes bzw. der Abrisszeiten der Gebäude (Beginn außerhalb der Brutzeit) liegt keine Betroffenheit bzgl. des Tötungs- und Verletzungsverbotes der besonders geschützten, europäischen Vogelarten vor.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden und Gebüsch können durch die Planungsumsetzung betroffen sein, sodass Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, wie z.B. die Starthilfe (Anzahl von Brutkästen handelsüblicher Art) besonders für die synanthropen Arten Haussperling und Hausrotschwanz. Lücken, Spalten, Höhlungen werden von diesen Arten (und anderen) und auch Zwergfledermäusen schnell auch in neuen Gebäuden entdeckt.

4.4 Abwägung der Umweltbelange

Die zukünftig höhere Verdichtung und Überbauung ist mit dem Verlust der Bodenfunktionen auf bis zu 800 m² im Vergleich zum heutigen Zustand verbunden. Insbesondere der Verlust der hoch bis sehr hoch bewerteten Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist erheblich. Die Grundwasseranreicherung ist

natürlicherweise gering bis max. mittel, so dass die Grundwasserneubildung nur unerheblich beeinträchtigt wird.

Der Verlust des Baumbestandes und die Zunahme der Bebauungsdichte haben wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

Das bisher durch die bestehende Bausubstanz und die landwirtschaftliche Nutzung dörflich-ländlich geprägte Ortsbild wird verändert. Die vorgesehene Nutzung spiegelt den Nutzungswandel wider und schafft soziale Infrastruktur vor Ort.

Um der Pflicht zur Vermeidung und Minimierung weiterer erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft zu entsprechen, werden einige Maßnahmen zugunsten der natürlichen Schutzgüter bzw. ihrer ersatzweisen Herstellung festgesetzt.

Fläche/Boden, Wasserhaushalt und Klima:

Die vorgesehene Anhebung der Gebäude zum Schutz vor Überflutung minimiert den Bodenaushub. Überschuss an Boden sollte möglichst vor Ort wieder eingebaut werden. Andernfalls ist er fachgerecht zu sichern und einer angemessenen Verwertung an anderer Stelle zuzuführen.

Es gelten die allgemeinen Vorschriften zum Bodenschutz (schonender Umgang mit Boden bei Ausbau, Lagerung, Transport und Wiedereinbau).

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal zu leiten.

Wege- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden.

Befestigte Flächen sind auf das benötigte Minimum zu reduzieren. Nicht notwendig befestigte Flächen auf den Tiefgaragen sind als Vegetationsflächen auszubilden und mit einer 50 cm dicken Bodenschicht zu überdecken.

Die Pflanzung von mind. 9 mittelgroßen bis großen Laubbäumen und weiteren Gehölzen sowie intensiv begrünte Tiefgaragen (soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden) tragen zum Klimaausgleich bei.

Lebensräume, Ortsbild, Freiflächen:

Die Freiflächen der Neubebauung werden mit einigen heimischen Laubbäumen ausgestattet. Insgesamt sind 9 mittelgroße bis große Laubbäume vorgesehen. Die Standorte orientieren sich an dem bereits vorliegenden

Freiflächengestaltungsplan. Ergänzend werden freiwachsende Gehölze und geschnittene Hecken gepflanzt. Weitere Information zur Gehölzbepflanzung enthalten die Pflanzenlisten.

Für nachgewiesene Tierarten, die gem. § 44 BNatSchG geschützt sind, hier Vögel, Fledermäuse und Eidechsen, können Nachteile durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten, durch Abstimmung der Abrissarbeiten auf die Brutzeit der Vögel, durch Kontrolle der Nistplätze und Quartiere in den Gebäuden vor Abriss und durch Installation von Nistkästen und Fledermauskästen vermieden werden. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor.

4.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet konnte das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Personal durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg einzuweisen.

5. VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Verkehr

Die Bewohner*innen des neuen Quartiers werden nicht zu einem nennenswerten Anstieg des Verkehrs führen. Für sie ist jedoch eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie eine möglichst barrierefreie Wegeführung im Ortszentrum von Bedeutung. Aufgrund des zu erwartenden geringen Anteils an PKWs wird der Stellplatzfaktor reduziert (siehe Örtliche Bauvorschriften). Durch die Ansiedlung einer E-Carsharing-Station im Plangebiet soll den Einwohner*innen Rümmingens ein zusätzliches Mobilitätsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Der Betrieb der Tagespflege geht mit einem etwas größeren Fahrverkehr einher, da die Nutzer*innen entweder mit einem Kleinbus von zu Hause abgeholt werden oder gebracht werden. Hierzu ist auf dem Grundstück eine entsprechende Vorfahrt eingeplant. Dort können Personen ein- und aussteigen; ein längeres Parken ist jedoch nicht erwünscht. Der Kleinbus der Tagespflege kann im näheren Umfeld des Projekts abgestellt werden.

Infrastruktur

Durch das neu geplante Gebiet in der Dorfmitte entsteht ein neues Stück Infrastruktur in der Gemeinde.

Die technische-, abwassertechnische- und verkehrliche Infrastruktur im Plangebiet ist gewährleistet. Die geplante Bebauung wird an ein Trennsystem angeschlossen.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamt	2.978 m²	100 %
Wohnbaufläche	2.663 m ²	89 %
Verkehrsfl. bes Zweckbestimmung	295 m ²	10 %
Gehweg	20 m ²	0,7 %

Rümmingen, den _____

Stadtbau Lörrach

ppa.

Daniela Meier, Bürgermeisterin

Stephan Färber (Planverfasser)