

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Gröbel"

der Gemeinde Tunau

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGB1. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (BGl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 1988 (GB1. S. 55) -- LBO.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der vorgenannten Rechtsgrundlagen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse: $II = I + SG$.
Dies beinhaltet, daß das Sockelgeschoß als zweites Vollgeschoß gem. § 2 (5) LBO ausgeführt werden kann.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,2 (Höchstwert)
- 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,4 (Höchstwert)

3. Bauweise

- 3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über NN. Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück durch Eintragung im Lageplan festgelegt.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1 Die Standorte der Garagen sind im Lageplan Bl. 2 eingetragen. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig.
- 8.2 Der Abstand der Garagen vom Fahrbahnrand muß mindestens 6,50 m betragen.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 9.1 Private Stützmauern können bis max. 1,00 m Höhe angelegt werden.
- 9.2 Werden private Stützmauern an der Straße errichtet, so sind diese mind. 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen.
Die Zwischenfläche ist zu begrünen.

10. Bepflanzung

- 10.1 Der nördliche Teil der Baugrundstücke ist als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist als Grünland zu nutzen oder mit niedrigen Gehölzen parkartig, in aufgelockerter Art, zu bepflanzen.
- 10.2 Zur Pflanzung mit Bäumen sind nur Laubbäume (möglichst Obstbäume) jedoch keine Nadelbäume zulässig.
Die Pflanzabstände nach dem Nachbarrecht sind zu beachten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Äußere Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude muß den Grundsätzen der LBO § 13 (1) + (2) entsprechen.

2. Dachform, Dachgestaltung

- 2.1 Zulässig sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45 Grad.
- 2.2 Für alle Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Solaranlagen sollen sich in die Gesamtgestaltung der Dächer einfügen, insbesondere sollen sie sich der Farbgebung anpassen.
- 2.3 Dacheinschnitte sowie pultdachartige Dachaufbauten (sog. "Aufkipper" als Oberlicht) sind nicht zulässig.
- 2.4 Dachgaupen sind als Schleppgaupen oder Spitzgaupen mit einer max. Fensterhöhe von 1,10 m zulässig.
- 2.5 Bei nur einer Dachgaupe pro Gebäudeseite ist eine Breite der Gaupen von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Bei mehr als einer Dachgaupe pro Gebäudeseite ist für die Einzelgaupen jeweils eine Breite von max. 2,0 m zulässig.
Dabei darf die Summe der Einzelgaupen die Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Mehrere Einzelgaupen sind pro Gebäudeseite in einheitlicher Breite auszuführen.
- 2.6 Mit Dachgaupen muß vom seitlichen Giebel ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden.
- 2.7 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

3. Garagen

Die Garagen sind als Hanggaragen mit Erdüberschüttung und Dachbegrünung auszuführen.

4. Gas- und Ölbehälter

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Soweit sie nicht unterirdisch angeordnet werden, sind sie im Gebäude unterzubringen.

5. Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) darf von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) höchstens betragen:

talseits	(2 Geschosse)	6,50 m
bergseits	(1 Geschoß)	4,00 m

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Lattenzaun, kein Scherenzaun) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Drahtgeflecht und Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

6.2 Die Höhe der Einfriedung darf max. 0,80 m über dem eingeebneten Gelände liegen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

7.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind in baulichem Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig und im Bauantrag darzustellen.

7.2. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Zier- bzw. Nutzgärten oder als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden.

7.3. Garagenvorplätze und Stellplätze müssen befestigt werden. Empfohlen werden Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

8. Versorgungsanlagen

8.1 Niederspannungsleitungen

Die derzeit über das Baugebiet führende Niederspannungsfreileitung wird entlang der Erschließungsstraße verkabelt. Die Stromversorgung erfolgt dann über Erdkabel.

8.2 Transformatorenstation

Für die Versorgung des Baugebiets ist die bestehende Betonmast-Transformatorenstation an der Westgrenze des Bebauungsplanes ausreichend.

9. Grenzabstände

Es gelten die Grenzabstände nach der jeweils rechtsgültigen LBO.

10. Planvorlage

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 10.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.
- 10.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.
- 10.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Modelle).

Tunau / Schönau, den 11. Dezember 1990

Planfertigung:

Gemeindeverwaltungsverband
— Bauamt —
7869 Schönau/Schw.

B. Fcm



Gemeinde Tunau

(Seher)

Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 15.05.91
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 05.11.91

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

