

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Letten" für eine Teil-
fläche des Gewannes Letten der Gemeinde

M a u l b u r g

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 (BGBl I, Seite 341).
- 2.) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I, S. 1237) (BauNVO).
- 3.) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.65 (BGBl. I. Seite 21).
- 4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).
- 5.) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Außer den gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 nicht zugelassen.

§ 3

Beschränkende Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur zulässig: Terrassen, offene oder überdeckte Sitzplätze, kleine Stützmauerchen, Einfriedigungen, kleine Gartentreppen sowie sonstige ebenerdige bauliche Kleinanlagen.

(2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5 Grünflächen

Flächen für öffentliche Grünflächen sind nach § 9 Abs. 1 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 7 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

(3) Die im Straßen- und Baulinienplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) gelten als Höchstwerte.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 8 Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Im ganzen Baugebiet sind nur freistehende Einzelwohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 9 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 4 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

§ 10
Grenz- und Gebäudeabstand

Die Grenz- und Gebäudeabstände in der offenen Bauweise richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

§ 11
Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrißformen der Gebäude sollen sich an die Einzeichnungen im Straßen- und Baulinienplan und an die gegebene Geländeneigung angleichen.
- (2) In der Hanglage dürfen die im Straßen- und Baulinienplan höchstens 2-geschossig ausgewiesenen Gebäude auf der Bergseite nur 1-geschossig, auf der Talseite nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten.
- (3) Die Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf auf der eingeschossigen Bergseite höchstens 4,0 m und auf der zweigeschossigen Talseite höchstens 6,0 m betragen.
- (4) Die bergseitige Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Als Dachform ist für die Gebäude das Satteldach vorgeschrieben. Die Dachneigung soll 22° betragen. Bei unsymmetrischen Satteldächern sind einseitig steilere Neigungen zulässig. Für die Dacheindeckung ist engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.
- (8) Im Dachraum der Hauptgebäude ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des übrigen Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) Ein Kniestock bis zu höchstens 40 cm Höhe kann gestattet werden.
- (10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden untersagt.
- (11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 12
Nebenanlagen und Garagen

- (1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Baugesuch für das Hauptgebäude mit einzureichen.

(2) Garagen sind nach Möglichkeit in die Untergeschosse der Wohngebäude einzuplanen oder mit den Wohngebäuden in einen direkten, guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern müssen zu einer Garagengruppe zusammengefaßt werden und eine bauliche Verbindung mit dem Hauptgebäude erhalten.

§ 13

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune (Scherenzäune) bis 0,90 m Höhe, mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist untersagt.

(3) Etwa erforderlich werdende Stützmauern entlang der Straßen oder auf den Grundstücken sind so niedrig wie möglich zu halten, sie sind in Natursteinmauerwerk oder aus Beton - tunlichst mit Natursteinverblenderung - auszuführen.

(4) Entlang den Straßenseiten, an denen keine Gehwege vorgesehen sind, muß die straßenseitige Flucht der Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude unverzüglich als Zier- oder Rasenflächen mit Busch- und Baumeinpflanzungen anzulegen und zu pflegen. Bei den Baum-, Busch- und Strauch-Pflanzungen sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze, Zufahrtswege und Stellplätze müssen planiert und befestigt werden.

Maulburg, den 30.6.1969

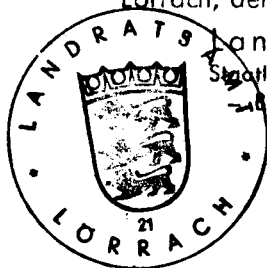
Der Bürgermeister:



Munaa

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

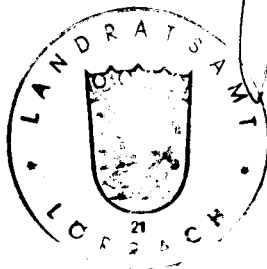
Lörrach, den 10. Sep. 1970



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —

In Kraft 6. Nov. 1970

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
— Baurechtsabteilung —
i. V.




Dr. Waldmann
Regierungsdirektor