

- T e x t t e i l -

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

zum Bebauungsplan " I n n e r d o r f II "
der Gemeinde M a u l b u r g , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86
(BGBI. I S.2253) (BauGB)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. 15.09.77
(BGBI. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86
(BGBI. I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBI. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.BI. S.770) (LBO)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
vom 25.07.75 (Ges.BI. S.129), zuletzt geändert am 03.12.83
(Ges.BI. S.577)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird
in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung der Baugebiete
und ihrer Abgrenzung erfolgt im Zeichnerischen Teil.

1.2 Einschränkung zulässiger Anlagen

- 1.21 Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind unter den in Absatz 2 aufgeführten Anlagen nicht zulässig, dies festgesetzt nach § 1 Abs.5 u.9 BauNVO wegen städtebaulicher Gründe:
Ziff. 6 - Gartenbaubetriebe
Ziff. 7 - Tankstellen.
- 1.22 Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die jeweils in Abs.3 benannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der jeweils im einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen, für Einzelgebiete getrennt, durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt, teilweise in Trennung innerhalb der überbaubaren Flächen, als Höchstwert oder zwingende Festsetzung. Dabei sind die im Dachgeschoß zulässigen, durch Ausbau anzurechnenden Vollgeschosse jeweils getrennt vermerkt.
- 2.23 In Teilgebieten mit bereits vorhandenem Baubestand können die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte sowie die Höchstwerte des § 17 BauNVO im Ausmaß des Bestands als Ausnahmen überschritten werden.
- 2.24 In planlich ausgewiesener Teilfläche im Süden des Baugebiets ist die zulässige Geschößfläche unter Verzicht oberirdischer Garagen nach § 21 a Abs.5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Als Bauweise wird, unterschiedlich nach jeweiliger Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen, die geschlossene und die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Für die Stellung und Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend, bei vorhandenen Anlagen gilt dies gemäß bei Planaufstellung vorhandenem Bestand und ablesbar im Gestaltungsplan (Anlage III).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände sowie beim baulichen Bestand durch Anlehnung an diesen. Damit sind die jeweils überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Auf den nicht überbaubar festgelegten Flächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort nur Nebengebäude bis 20 qm Grundfläche zugelassen sind. Dabei sind solche Nebengebäude nur in baulicher Verbindung mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.
- 3.23 Die Flächen, die aus städtebaulichen Gründen und in Verbindung der Festlegung nach Abs.2.24 von oberirdischer baulicher Nutzung freizuhalten ist, wird für eine gesonderte Nutzung mit Gemeinschaftsstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche - als Tiefgarage - gesondert festgesetzt.

4. Bepflanzung

Zur Einfügung des Baugebiets in das überkommene dörfliche Ortsbild und zu dessen Erhalt sind besondere Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplanes nach § 9 Naturschutzgesetz erforderlich.

Hierzu wird für das Bebauungsplangebiet nach § 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB festgesetzt:

4.1 Pflanzbindung

- 4.11 Die nach Einzelerhebung und Bewertung des gesamten vorhandenen Baumbewuchses zum Erhalt geeigneten Bäume sind im Gestaltungsplan gesondert dargestellt.
- 4.12 Diese planlich aufgenommenen Einzelbäume, insbesondere im direkten Straßenraum oder im Anschluß daran sind zu erhalten und hierzu auch während Bau- und Erschließungsmaßnahmen sorgfältig zu verwahren. Sie sind bei natürlichem Abgang durch mindest gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

4.2 Anpflanzungen

- 4.21 Neben dem gebotenen Erhalt von Einzelbäumen ist zur Ausgestaltung der inneren Grünbereiche pro Einzelgrundstück die Pflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes, bodenständigen Laubbaumes, vorzusehen. Bei Grundstücken über 5 ar Größe ist pro angefangene 5 ar jeweils mindestens 1 Hochstamm anzupflanzen.
- 4.22 Für die Anordnung neuer Einzel- und Gruppenpflanzungen sind die Anregungen des Gestaltungsplanes - Anlage III - zu beachten.
- 4.23 Sämtliche nicht für Zugänge und Zufahrten benötigten Freiflächen sind als geordnete Grünflächen anzulegen. Generell ist dabei, auch zur Abschirmung und Begleitung von Einfriedigungen, lockere Einzelpflanzung mit Sträuchern und bodenständigen Heckengruppen vorzusehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten

1.1 Gebäudegestaltung

- 1.11 Innerhalb des im Plangebiet aufgenommenen alten Dorfbereichs, also im Mischgebiet ist in der äußeren Gebäudegestaltung, insbesondere bei allen vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäudeteilen, die überlieferte Form und Maßstäblichkeit zu beachten.
- 1.12 Dabei sind innerhalb dieses Mischgebiets die Neu- und Ersatzbauten sowie Um- und Ergänzungsbauten in maßstäblicher Anpassung mit den Mitteln der heute gültigen Architektursprache einfühlend zu gestalten. Anregungen hierzu gibt der Gestaltungsplan.
- 1.13 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im östlichen Planraum sind Neubauten in Rechteckformen, ebenfalls in Einfühlung an den dortigen Bestand anzustreben. Für die Höchstlänge der Gebäude sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.

1.2 Dachgestaltung

- 1.21 Die Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist, vorrangig im Mischgebiet als dörflicher Einheit, unter Verwendung ortsüblicher Dachmaterialien und Gestaltungselemente sicherzustellen.
- 1.22 Die Dachneigungen sind mit jeweiligem Rahmen im Planteil festgesetzt. Zur besonderen Angleichung wird bei direktem Anbau an bestehende Gebäude eine Abweichung bis zu 5° Neigung als Obergrenze festgesetzt.
- 1.23 Für die Firstrichtungen sind die verbindlichen Festsetzungen im Zeichnerischen Teil, ergänzend die Empfehlungen im Gestaltungsplan zu beachten. Ruhige, geschlossene Dachformen sind anzustreben. Der Einbau von Aufschieblingen bei Steildächern wird empfohlen.
- 1.24 Zur Dachdeckung ist rote bis rotbraune Ziegeldeckung vorzuziehen. Eine schwarze oder graue Farbgebung sowie glänzende Oberflächen sind nicht gestattet.
- 1.25 Die Dachneigungen auf eingeschossigen Nebengebäuden sowie auf Garagen ist denen der Hauptgebäude anzupassen und muß mindestens 18° betragen.

1.3 Anpassung an Dorfentwicklung

Bei Einbezug des westlichen Teilbereichs längs Hermann-Burte-Straße sind die innerhalb des Dorfentwicklungs-Konzepts für den gesamten Dorffinnenbereich und die Straßenräume zu entwickelnden Einzel-Gestaltungsrichtlinien zu beachten.

2. Garagen und Einstellplätze

- 2.1 In Anordnung und Gestaltung der Garagen ist ein Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anzustreben. Der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist unbedingt vorzuziehen.
- 2.2 Hierzu sowie zur Fixierung der Zufahrten ist es erforderlich, daß die nach § 39 LBO mit dem Hauptgebäude herzustellenden Stellplätze oder anstelle derer vorgesehene Garagen in ihrer beabsichtigten Anordnung zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.
- 2.3 Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke, soweit sie als Grenzgaragen erstellt werden, nach Möglichkeit baulich zu vereinen und gestalterisch anzupassen.
- 2.4 Bei den innerörtlich beschränkten Verkehrsräumen ist es erforderlich, daß vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,0 m) auf privatem Grundstück außerhalb von Einfriedigungen angelegt wird.

3. Freiraumgestaltung

- 3.1 Innerhalb des Baugebiets sind unbebaute Flächen, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie vom öffentlich genutzten Raum aus einzusehen sind.
- 3.2 Über die Festsetzungen von Kap. I.4.1 u. 4.2 hinaus sind auch innerhalb des Baugebiets vorhandene Sträucher und Fassadengewächse zu erhalten und bei evtl. Verlust durch mindest gleichwertige zu ersetzen. Zur ergänzenden Bepflanzung sind die Anregungen des Gestaltungsplanes empfohlen.
- 3.3 Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen und zu entwässern. In Höhenlage und Material ist eine Einheitlichkeit oder mindestens sorgfältige Anpassung zwischen öffentlichen und öffentlich zugänglichen privaten Flächen dann herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander übergehen.
- 3.4 Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, nicht öffentlich zugängliche befestigte Flächen als Rasenpflaster oder mit sonstigem wasserdurchlässigen Material auszubilden.
- 3.5 Zaunartige Abgrenzungen von Grundstücken sind im Innerortsbereich von Gebäudeflucht bis zur Straße möglichst zu vermeiden. Die Gesamthöhe von lockeren Abgrenzungen mit Büschen oder Hecken darf die Gesamthöhe von 0,80 m über Straßenoberkante längs der Straßen nicht überschreiten.
- 3.6 Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 m ab Straßenoberkante zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

III. HINWEISE AUF ÜBRIGE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs.6 BauGB)

1. Bauvorlagen

(gem. § 53 Abs.2 LBO und § 1 Abs.4 BauVorlVO)

Zur Beurteilung der Vorhaben hinsichtlich der Einordnung in die innerörtliche Gesamtgestaltung und der Einhaltung gestalterischer Festsetzungen kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der Nachbargebäude im Bauantrag verlangen. Im Einzelfall kann die Erstellung eines Schaugerüsts gefordert werden.

Maulburg - Rheinfelden, den 11.09.89

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:

Angf



Der Planer:

Peter Behrle

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERT-STR. 3 TEL. 8281

18. JAN. 1990

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt **20. DEZ. 1989**

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB

durch Gemeinderatsbeschuß vom 01.02.88

Bürgermeisteramt:

 

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Durch Information u. Erörterung am 15.02.89

Bürgermeisteramt:

 

Beteiligung Träger Öffentl. Belange

gemäß § 4 Abs.2 BauGB in Verbindung mit
Öffentl. Auslegung durch Schrb. vom 24.07.89

Bürgermeisteramt:

 

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB

in der Zeit vom 24.07.89 bis 25.08.89
nach Bekanntmachung vom 13.07.89

Bürgermeisteramt:

 

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB am 11.09.89

Bürgermeisteramt:

 

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB an Landratsamt
Lörrach am 8.11.1989

Bürgermeisteramt:

 

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung
vom

Bürgermeisteramt: