

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "BLOSTWEG II"

der Gemeinde MAULBURG

für die Gewanne: "Harzfeld" (teilw.)
" (Unterm Blostweg) " (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanZV.
4. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980 (Ges.Bl. S. 116) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
im südlichen Planungsgebiet
 - 1.2.1 Gliederung des Mischgebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem im Plan besonders gekennzeichneten Gebiet nördlich der neuen Erschließungsstraße sind im Mischgebiet
nur nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze.
 - 2.1 Bei Gebäuden mit Satteldach sind im Plan z.T. Dachgeschosse (DG) als Vollgeschosse zugelassen. Für die Anrechnung gilt § 2 LBO.
3. Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser erstellt werden können.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
5. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
 - 5.1 Für die geplanten Gebäude mit Satteldach ist die First- und Gebäuderichtung im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe max. 0,60 m hinausragen.
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:
- ebenerdige bauliche Kleinanlagen wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.
- 7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden
8. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
- 8.1 Im Bereich der neu geplanten Bebauung sind Garagen in den nicht überbaubaren Flächen nur in den bezeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig.
9. Flächen für Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
- Gemäß Einzeichnung im Plan (Bl. 2) müssen die bestehenden Bäume entlang der nördlichen Planungsgrenze erhalten werden.
10. Flächen für Pflanzgebot gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG
- 10.1 Anpflanzung von Bäumen
- Die in den Flächen für Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind wie folgt wahlweise zu pflanzen:

<u>Art</u>	<u>Höhe</u>
Ailanthus altissima (Götterbaum)	200 - 250 cm
Acer saccharinum "Wieri" (schlitzblättriger Ahorn)	200 - 250 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	200 - 250 cm

- 10.2 Die als Flächen für Pflanzgebot gekennzeichneten Vorgartenbereiche im Anschluß an die Verkehrsfläche sind wie folgt wahlweise zu bepflanzen:

1. Große Sträucher (Wuchshöhe 2 m und mehr)

Arten und Sorten der Gattungen:

- Malus (Zierapfehl)
- Corylus (Hasel)
- Ribes (Johannisbeere)
- Cornus (Hartriegel)
- Viburnum (Schneeball)

2. Kleine Sträucher und Bodendecker

Kleinwüchsige Arten und Sorten der Gattungen:

- Chaenomeles (Zierquitte)
- Berberis (Berberitze)
- Sorbaria (Fiederspiere)
- Potentilla (Fingerstrauch)
- Genista (Ginster)
- Euonymus (Spindelstrauch)
- Spiraea (Spierstrauch)

Pflanzenanzahl pro qm:

Wuchshöhe bis 50 cm	6 Pflanzen/m ²
Wuchshöhe bis 150 cm	3 Pflanzen/m ²
Wuchshöhe 150 cm und mehr	1 - 2 Pflanzen/m ²

Mindestbepflanzung pro 10 m²:

aus Gruppe 1: mindestens 2 Pflanzen

aus Gruppe 2: mindestens 6 Pflanzen der Arten,
die eine Wuchshöhe bis 150 cm erreichen.

Die restliche Fläche ist pro m² mit 6 Pflanzen der Arten aus Gruppe 2 zu begrünen, die eine Wuchshöhe bis 50 cm erreichen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 2 BBauG und § 111 LBO

1. Neu geplante freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei den geplanten Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 35 ° - 40 ° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist Ziegeldeckung in der Farbe rot bis rotbraun zu verwenden.

- 1.1.2 Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von max. 1/2 der Dachfläche zulässig, jedoch nicht größer als 4,0 m. Der Abstand vom Giebel muß mind. 1,0 m betragen.

2. Garagen

Die Garagen sind im Bereich der neu geplanten Bebauung mit Satteldächern in der gleichen Neigung wie die Hauptgebäude zu versehen und mit gleichem Dachdeckungsmaterial zu decken.

3. Gebäudehöhe

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen eingeebneten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt-Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m

4. Einfriedigungen

- 4.1 Im Bereich der neu geplanten Gebäude sind entlang der platzartig gestalteten Verkehrsflächen keine Einfriedigungen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Grundstücke sind Einfriedigungen nur als Hecken mit Drahtzaun bis 90 cm Höhe zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind entsprechend der Festsetzung im Plan als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. In den mit Pflanzgeboten versehenen Flächen gilt OZ I. 10.2.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen einheitlich mit Betonverbundsteinen, Pflaster- oder Rasengittersteinen befestigt werden.

Stellplatzflächen, die in den mit Pflanzgeboten versehenen Vorgartenflächen liegen, sind in Rasengittersteinen auszuführen.

6. Antennen

- 6.1 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsleitungen

- 7.1 Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Stellungnahme Straßenbauamt Bad Säckingen v. 01.12.1982

"Der Baulastträger der Landesstraße gewährt keine Entschädigung für Immissionen und beteiligt sich nicht an den Kosten für Lärmschutzeinrichtungen, da der Bebauungsplan in Kenntnis der bestehenden Landesstraße aufgestellt wird".

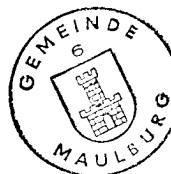
Lörrach, den 19.05.1980

geändert nach 1. Offenlegung
Lörrach, den 01.06.1982

geändert nach 3. Offenlegung
Lörrach, den 31.01.1983

Maulburg, den 31.01.1983

Der Bürgermeister:

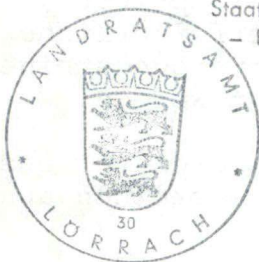


Genehmigt gemäß § 11 BBauG

09. JAN. 1984

Lörrach, den _____

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —



26. Jan. 1984

In Kraft getreten am _____

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

Müller
Müller

