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

zum Bebauungsplan GEHREN II

der Gemeinde Maulburg

für die Gewann: "GEHREN" (teilw.) und "BREITMATT" (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20.12.68 (BGBl. I S. 11) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)-- PlanZVO.

4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG in der geänd. Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).

5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 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 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet dürfen außer der Anlage von Stellplätzen für PKW keine sonstigen gewerblichen Anlagen erstellt werden.

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.

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 oder Einzelhäuser und Hausgruppen 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. 1b BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Stellung, First- und Längsrichtung der Wohngebäude sowie für die Dachform und Dachneigung die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

6. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1d BBauG)

6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche hinausragen:

bei Einzelhäuser	max. 60 cm
bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen	max. 1,00 m

7. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen

7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

7.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

7.5 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(gem. § 9 (1) 2 BBauG)

8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e BBauG

9.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Plan eingetragenen Stellen anzuordnen.

Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

9.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

9.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.

10. Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

10.1 Im Plan (Bl. 2) ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen, entlang dem Parkplatz festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO).

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 32 ° - 38 ° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

1.1.4 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Dachneigung max. 5 ° betragen. Das Dachgesims muß horizontal verlaufen. Die Dächer sind zu bekiesen.

2. Reihenhäuser und Hausgruppen

2.1 sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen. Die Bauweise des Erstbauenden ist einzuhalten.

Für den Fall, daß bei verschiedenen Eigentümern keine Einigung erzielt wird, werden von der Baurechtsbehörde Einzelheiten festgesetzt.

3. Garagen

3.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5 ° Neigung zu versehen.

3.2 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.2 entsprechend.

4. Gebäudehöhe

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

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m,
bei vier- u. mehrgeschossigen Gebäuden
Stockwerkszahl x 2,75 + 1,0

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

5.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

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

6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderl. Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Gemeinde Maulburg, den 20. Juni 1977

GEMEINDE MAULBURG

Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO des Landesbaugesetzes 1978

Lörrach, den 2. Jan. 1978

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

13. Jan. 1978

Ausgefertigt am

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –
I. A.

Landsberg

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH