

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

zum Bebauungsplan "INNERDORF I"

der GEMEINDE MAULBURG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 und 172 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über 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 (GB1. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

- ##### 1.1.1 Anlagen nach § 5 (2) Nr. 4, 7, 9 und 10 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 7: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 9: Gartenbaubetriebe
- Nr. 10: Tankstellen.

1.1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind Flächen festgesetzt, in denen nur Gebäude mit nicht mehr als 2 bzw. 3 oder 4 Wohnungen zulässig sind.

1.1.3 Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt

- für den bebauten, historischen Bereich durch Eintragung der Zahl der Vollgeschosse zwingend
- für den neu zu bebauenden Bereich durch die Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und/oder der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie durch die Eintragung der Zahl der Vollgeschosse zwingend.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen festgesetzt.

3.2 Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser erstellt werden können.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO und von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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. BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE
gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Breite der Baugrundstücke muß mindestens 10,0 m betragen.

7. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 0,50 m hinausragen.

8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

9.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und innerhalb der im Plan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.2 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Grenzgaragen bis 10,0 m Länge an der Grundstücksgrenze mit Satteldächern zulässig.

Grenzgaragen dürfen eine größere Höhe als nach LBO haben zur Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung.

9.3 Im Plan sind in Einzelbereichen die Grundstückszufahrten zwingend festgesetzt.

9.4 Im Bereich der Adelhauser Straße und der Hermann-Burte-Straße sind die Garagen mindestens 2,5 m hinter die straßenseitige Gebäudeflucht zurückzusetzen.

10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Entlang dem nördlichen Bachufer des Floßkanals ist ein mind. 5,0 m breiter Streifen, gemessen ab Oberkante vorhandener Uferböschung, von jeglicher Bebauung, Aufschüttung oder Umzäunung freizuhalten. Dieser Freiraum wird für die zukünftige naturgemäße Gestaltung und Gewässerunterhaltung benötigt.

11. ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN (ERHALTUNGSSATZUNG)
gem. § 172 BauGB

Im Bebauungsplan ist gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB ein Gebiet festgesetzt, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (sh. auch Ziff. II.2 - Gestaltung der Gebäude).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. DÄCHER

- 1.1 Gebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Dachneigung von 35 - 44 Grad. An bestehenden Gebäuden ist die vorhandene Dachneigung beizubehalten.

Als Bedachungsmaterial sind Ziegel in Rottönen zu verwenden.

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen, insbesondere müssen sie sich der Farbgebung anpassen.

- 1.2 Dachgaupen sind bis zu einer Breite von max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die seitlichen Wangen der Dachgaupen sind senkrecht auszubilden.
- 1.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.4 Asymmetrische Dächer sind unzulässig.
- 1.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine max. Größe von 50 x 60 cm nicht überschreiten.
- 1.6 Räume oberhalb des ersten Dachgeschosses dürfen nur vom Giebel her belichtet werden.

2.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glasflächen und Holzverschalungen von über 40% der straßenseitigen Fassadenfläche sowie glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung (Fassaden und Dächer) nicht zugelassen. Grelle Farben, auch ein grelles Weiß, sind unzulässig.

Die Gebäude sind mit verputzten Fassaden herzustellen.

- 2.2 Bei den bestehenden historischen Gebäuden sind die bestehenden Fassaden, Dächer, Gesimsausbildungen und Gebäudehöhen zur Bewahrung des Ortsbildes zu erhalten. Tür- und Fenstergewände, Fensterteilungen, Klappläden und Vortreppen sind zu erhalten, zu erneuern oder wiederherzustellen.

- 2.3 Neubauten sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Größe und Anordnung der Fassadenöffnungen, der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials auf die historischen Bauten der Umgebung abzustimmen.
- 2.4 Doppelhäuser sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. First und Traufe müssen in gleicher Höhe durchgängig ausgebildet werden. Die Dachdeckung ist einheitlich zu gestalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

II Vollgeschosse: 6,50 m

4. ANTENNEN

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf dem Dach zulässig.
Antennen an den Fassaden sind unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen von Vorgärten unzulässig.
Entlang dem Floßkanal sind Einfriedigungen unzulässig.

Im gesamten Planungsgebiet ist Stacheldraht unzulässig.

Für Heckenpflanzungen dürfen nur einheimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind unzulässig.

Im Bereich des Grundstückes Fl.St.Nr. 78 ist entlang der Adelhauser Straße eine Mauer mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Sie ist um 50 cm hinter die Hinterkante Gehweg zurückzusetzen. Der 50 cm breite Streifen ist zu begrünen und zu unterhalten. Die Mauer ist zu verputzen und straßenseitig mit rankenden Gewächsen zu begrünen.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 6.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden.
Im Bereich der Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze werden wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder befestigte Fahrstreifen empfohlen.

Ausgenommen sind gartenseitige Terrassen bis zu einer Größe von 20 qm und Zuwege an den Hauseingängen mit einer Breite von max. 3,0 m.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen, die größer als 30 x 30 cm sind, sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an der Stätte der Leistung zulässig und horizontal anzubringen.
Ihre Gesamthöhe darf 55 cm, die Schrifthöhe 40 cm nicht überschreiten.
Die horizontale Abwicklung darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Werbeanlage ist nur unterhalb der Fensterkante des 1. Obergeschosses zulässig.

Pro Geschäft ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Mehrere Werbeanlagen müssen aufeinander abgestimmt werden.

Künstlerisch gestaltete Stechschilder sind zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Leuchtschriften, Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Rückstrahlschilder.

III. HINWEISE

1. KRAFTÜBERTRAGUNGSWERKE RHEINFELDEN (KWR)

Baugesuche im Schutzbereich der 20-kV-Doppelleitung sind den KWR zur Überprüfung der Abstände rechtzeitig vorzulegen.

2. WASSERWIRTSCHAFTSAMT WALDSHUT - AUSSENSTELLE LÖRRACH

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß das Planungsgebiet innerhalb der weiteren Schutzzone IIIB des künftigen Wasserschutzgebietes für verschiedene öffentliche Trinkwasserfassungen im Unteren Wiesental liegt. Es müssen deshalb erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz gestellt werden wie z.B. nachweisliche Dichtheit unterirdischer Abwasseranlagen, doppelwandige Behälter mit selbsttätigem Leckanzeigegerät bei unterirdischer Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, Versickerungsverbot von Straßenoberflächenwasser und Kühlwasser, Deponieverbot von grundwassergefährdenden Abfällen, Verbot weiterer privater Grundwasserfassungen.

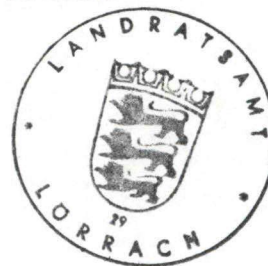
Maulburg, den - 5. März 1990

Der Bürgermeister



Angst

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 19. Juli 90
Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —



26. Juli 90

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

