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

zum Bebauungsplan "KIRCHHALDE-DORFMATT II"

der Gemeinde MAULBURG

im Bereich der Gewanne: "Kirchhalde"
"Dorfmatt"
"Feldle" und
"Gänsmatt" (jeweils teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. 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 REINES WOHNGEBIET (WR) gem. § 3 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist festgesetzt, daß in dem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2.1 Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.3 DORFGEBIET (MD) gem. § 5 BauNVO

1.3.1 Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 FLäCHE FüR GEMEINBEDARF gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

für kirchliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Die Geschoßzahl ist nach vorhandener Geländeoberfläche unterschiedlich festgesetzt, und zwar bereichsweise als:

1) II = I + SG
2) II = I + DG

Dies bedeutet, daß die Gebäude mit einem Vollgeschoß und zusätzlich mit einem Sockelgeschoß als Vollgeschoß (SG) bzw. mit einem Vollgeschoß im Dachraum (DG = "oberstes Geschoß" im Sinne von § 2 (5) LBO) ausgebildet werden können.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

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

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

5.1 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. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Für die Baugrundstücke wird eine Mindestbreite von 12,5 m festgesetzt.

7. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 0,45 m hinausragen.

8. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in folgendem Umfang zulässig:

im (WA) und (WR): Garagen und Freibäder ohne Aufbau
im (WA): Nebengebäude, soweit die Abstände nach § 6 LBO eingehalten werden.

8.2 Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

9.1 Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mit Ausnahme der Kirchhalde mindestens 5,00 m betragen.

9.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

9.3 Garagen sind mit Satteldach zu versehen. Die Dachneigung und -deckung soll dem Hauptgebäude entsprechen (sh. auch Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften).

9.4 Im Bereich der Adelhauser Straße sind Garagen mind. 2,50 m hinter die straßenseitige Gebäudeflucht zurückzuversetzen. Stellplätze sind vor den Gebäuden unzulässig.

10. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen im Bereich des Parkplatzes und im Bereich der Straßen festgesetzt. Zulässig sind nur einheimische, hochstämmige Laubbäume.

Mindeststammumfang der Bäume:
- im öffentlichen Straßenraum mind. 18 cm

Entlang der Adelhauser Straße werden als Baumarten alternativ Linden, Nußbäume, Kastanien oder hochstämmige Obstbäume empfohlen.

11. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plan (Bl. 2) sind zu erhaltende Einzelbäume und flächige Pflanzungen festgesetzt. Diese sind während der Bauzeit dauerhaft durch einen Zaun zu schützen.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

12.1 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Die Straßenböschungen sind im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

13. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR + FR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die gegenseitige Überfahrt zu den Grundstücken Fl.St.Nr. 2712/1, 2712/3, 2712/6 und 2712/7 sind Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

14. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Beiderseits der Einmündung der Straße "In der Dorfmatt" in die Adlelhauser Straße (L 144) sind Sichtflächen von 10 m/110 m von jeglicher Bebauung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße freizuhalten. Eine Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ist nicht zulässig.

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

1. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 Die Grundrisse der Gebäude sollen langgestreckte Rechtecke bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden mind. 9,0 m und bei 2-geschossigen mind. 11,0 m betragen.
Doppelhäuser sollen möglichst gleichzeitig ausgeführt und müssen einheitlich gestaltet werden.

1.2 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe höchstens betragen:

- bei 1-geschossigen Gebäuden: 4,0 m
- bei 2-geschossigen Gebäuden: 6,5 m.

1.3 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.

1.4 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

1.5 Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

1.6 Für die geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

1.7 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.

1.8 Asymmetrische Dächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.9 Dachflächenfenster dürfen max. 50 x 60 cm groß sein.

2. NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

2.1 Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2.2 Im rückwärtigen Grundstücksteil freistehende Gebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sollen zu einem Baukörper zusammengefaßt werden.

2.3 Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

3. EINFRIEDIGUNGEN

3.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,3 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

3.2 In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3.3 Entlang der Adelhauser Straße sind Einfriedigungen vor Garagenzufahrten um 6,0 m zurückzuversetzen.

3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

4.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

4.3 Die Versiegelung der Freifläche soll 50 % der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Im Bereich der Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze werden wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder befestigte Fahrstreifen empfohlen.

4.4 Entlang der Adelhauser Straße dürfen die Freiflächen im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht nicht versiegelt werden, wenn sie nicht als Stellplätze, Garagenzufahrten und Gebäudezugänge genutzt werden.

5. GRENZABSTÄNDE

5.1 Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 3,0 m betragen.

5.2 Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden soll das Maß von 8,0 m nicht unterschreiten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB

1. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Es ist auch hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. FERNMELDEANLAGEN

Wegen der u.U. notwendigen Verlegung von Fernmeldeleitungen ist das Fernmeldeamt Freiburg mind. 8 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen.

3. WASSERWIRTSCHAFTSAMT WALDSHUT
Stellungnahme vom 11.02.1991

Das Baugebiet ist im Bereich des Talbaches nicht hochwasserfrei, da die vorhandenen Verdohlungen sowie die offenen Gewässerstrecken nicht einmal für ein HQ 15 ausreichend bemessen sind.

Maulburg, den 29.10.1990
geändert gem. GR-Beschlüssen
am 18.02.1991+24.06.1991

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 19. Nov. 91
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Der Bürgermeister

GEMEINDE 2 MAULBURG

LANDRATSAMT 29 LÖRRACH