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

zum Bebauungsplan "IM FELD II A"

der Gemeinde MAULBURG

im Gewann: "Im Feld" und "Ortsetter" (beide teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.

2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 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. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.

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 (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.1.1 Gliederung des Dorfgebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Im Übergangsbereich vom Dorfgebiet (MD) zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Dorfgebiet eingeschränkt.

Im eingeschränkten Dorfgebiet sind in Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig.

1.1.2 Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind Flächen festgesetzt, in denen nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

1.2.2 Folgende Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen jeweils nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser und Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden dürfen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan zwingend festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) bzw. die im Mittel gemessene, vorhandene Geländeoberfläche max. 40 cm hinausragen.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 Abs. 1) BauNVO

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

7.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Garagen sind bei den neu geplanten Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den bezeichneten Flächen zulässig.
Die Garageneinfahrten und Ausfahrten sind im Plan festgelegt.

9. FAHRRECHTE (FR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Im Bereich der zulässigen Doppelhäuser wurden Fahrrechte (FR) zugunsten des hinten liegenden Grundstücks im Plan eingetragen.

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 38 - 45 Grad zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist ein Bedachungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden.

1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei 2 Vollgeschossen nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn das zweite Geschoß ein Dachgeschoß ist.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Dach sind Dachgaupen zulässig.

Die Summe der Breiten der Dachgaupen darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Bei mehr als einer Gaupe darf die max. Breite der Einzelgaupen 2,0 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaupen von der Dachkante an den Giebelseiten muß mind. 2,0 m betragen.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über 1/3 der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

1.1.4 Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

1.2 GARAGEN

1.2.1 Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, das in Dachneigung und Dachdeckungsmaterial dem Dach des Wohngebäudes entspricht.

1.2.2 Grenzgaragen sind, sofern sie beidseits einer Grundstücksgrenze errichtet werden, aneinander zu bauen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen.

2. GEBÄUDEHÖHE gem. § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Dachkonstruktion bis zu der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche darf höchstens betragen:

bei 2-geschossigen Gebäuden max. 11,00 m.

3. GEBÄUDETIEFE gem. § 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Die max. Gebäudetiefe darf 10,50 m betragen.

4. EINFRIEDIGUNGEN gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Zur Heckenhinterpflanzung sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.2 Die Höhe der Einfriedigungen an allen Grundstücksgrenzen darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

4.3 Einfriedigungen sind entlang der Straßenseite an denen kein Gehweg vorgesehen ist, hinter der Straßengrenze um 0,30 m zurückzuversetzen. Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist zu befestigen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, VORGÄRTEN UND WEGE gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Soweit die Straßen höher als das natürliche Gelände liegen, ist das Gelände bis auf Strassenhöhe anzufüllen.

5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Gärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

6. ANTENNEN gem. § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN gem. § 73 Abs.1 Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Maulburg, den 19.01.1987

Der Bürgermeister:

i.V.

GEMEINDE 2 MAULBURG

Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB
durchgeführt
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –
Lörrach

