

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

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "B L O S T W E G II" der Gemeinde MAULBURG

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 957, 957/1, 957/2, 957/3, 957/4 und 972/6 (jeweils teilweise)

ANLAGE ZUR SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Änderungsgebiet wird folgendes ergänzend festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 gem. 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Änderungsgebiet wird festgesetzt als:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

Anlagen i.S.v. § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 gem. § 16 BauNVO

Im Änderungsgebiet erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Eintragung (Bl. 2) der max. zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse zwingend.

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

3.1 Ja Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind soweit möglich zusammenzufassen.

Die Oberkante der Tiefgarage darf max. 0,60 m über dem Niveau der im Mittel gemessenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Tiefgaragen sind im Bereich von privaten Grünflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit im Mittel 50 cm Erds substrat zu überdecken und

intensiv zu begrünen. Das Substrat muß - soweit erforderlich über eine Böschung - mit dem gewachsenen Boden der nicht unterbauten privaten Grünflächen verbunden sein.

- 3.2 Die übrigen Stellplätze sind, abweichend vom alten Bebauungsplan, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Änderungsgebiet sind an den gekennzeichneten Standorten (Bl. 2) einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume können, soweit es Zufahrten zu den Gebäuden oder Stellplätzen erfordern, um 5,0 m verschoben werden.

5. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die an der Nordgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 957 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

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

1. DACHGAUPEN

Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen sich nur über 1/2 der Gebäudelängsseite erstrecken. Der obere Ansatz des Daches der Gaupen muß vom First einen Abstand von mind. 0,60 m einhalten. Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zusammen an einer Gebäudelängsseite unzulässig.

2. GEBÄUDEHÖHEN

Die Höhe der Gebäude im Änderungsgebiet muß von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudeaußenkante gemessenen Geländeoberfläche (= Gehweghöhe) bis zur Traufe (= Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut)

mind. 5,50 m
höchstens 7,00 m

betragen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht ist bis auf Straßenbzw. Gehweghöhe anzuschütten. Die Flächen sind, soweit sie nicht als Hauszugänge o.ä. angelegt werden müssen, zu begrünen und zu unterhalten.

- 3.2 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Für Stellplätze wird Rasenpflaster empfohlen.
- 3.3 Insgesamt ist die Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Desweiteren gelten die Festsetzungen des am 26.01.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "BLOSTWEG II" fort.

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

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone III B für die Grundwasserfassungen zwischen Lörrach und Hausen i.W.. Die Schutzbestimmungen der Wasserwirtschaft sind zu beachten.

2. GRUNDWASSERFREILEITUNG

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 29.03.1993 darauf hin, daß innerhalb des Planungsgebietes mit Grundwasserspiegel-Höchstabständen von 2,5 bis 3,5 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muß.

Im Falle einer Grundwasserfreilegung sind deshalb

- das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Waldshut, Außenstelle Lörrach sowie das Landratsamt Lörrach - Umweltschutzamt - unverzüglich zu benachrichtigen,
- keine Drainagen zulässig,
- sämtliche, im Grundwasserspiegel-Schwankungsbereich liegenden Keller und Tiefgaragen als wasserdichte Wannen auszubilden.

3. GRUNDWASSERANREICHERUNG UND -ABLEITUNG ABFALLWIRTSCHAFT

Die Hinweise und Vorschriften der Wasserwirtschaft bezüglich Grundwasseranreicherung und -ableitung sowie Abfallwirtschaft sind zu beachten.

4. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist nach § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

5. FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in Freiburg so früh wie möglich, mind. 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Maulburg, den 07.12.1992

geändert gem. Gemeinderats-
beschluß am 25.10.1993

Der Bürgermeister

