

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

zum Bebauungsplan "MÜHLEMATT"

der Gemeinde MAULBURG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2263), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 366) -- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BNatSchG.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl.2) werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten gemäß Eintragung durch die Zahl der Vollgeschosse sowie für die neu zu bebauenden Grundstücke durch die Eintragung der Größe der Grundfläche (GR) als Höchstwerte.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

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

In den gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzelhäuser (E) oder jeweils alternativ Einzelhäuser oder Hausgruppen bzw. Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

Im Plan (Bl. 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, soweit erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Sind Hausgruppen oder Doppelhäuser festgesetzt, so bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Hauseinheit.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

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

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für die Neubebauung durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im gesamten Planungsgebiet ist eine Mindestbreite von 5,50 m je Baugrundstück festgesetzt.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

8. CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- 8.1 Carports, Garagen und Stellplätze sind für den Bereich der Neubebauung nur innerhalb der im Plan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.2 Die Carports und Garagen, die räumlich eine Gruppe bilden, sind jeweils einheitlich zu gestalten.
9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 9.1 Im Plan (Bl. 2) sind Anpflanzungen von Bäumen entlang der Straße auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mind. 16/18 cm.
Entlang der Bahn zwischen den Stellplätzen sind kleinkronige Bäume vorzusehen. Die Pflanzung muß in einem Mindestabstand von 10,0 m von der Gleisachse erfolgen.

Die Straßenbäume im Bereich der Stellplätze sind in mind. 1,50 m x 2,50 m große und 1,00 m tiefe Baumquartiere zu pflanzen.
- 9.2 Entlang dem Mühleiteich ist ein soweit möglich mind. 5,0 m breiter Uferschutzstreifen festgesetzt. Er ist von jeglicher Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten.
Die vorhandene Ufervegetation ist zu erhalten und zu pflegen.
Die Uferböschung ist naturnah zu gestalten und mit ergänzenden, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Die erforderliche Ufersicherung ist so auszuführen, daß ein vielfältiger Lebensraum für Flora und Fauna entstehen kann.
- 9.3 Fassaden und Carports sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen und zwar je angefangene 10,0 m Wandfläche bzw. je Stellplatz 1 Kletterpflanze. Entsprechende Rankhilfen sind vorzusehen.
Zulässig sind einheimische Gewächse wie Efeu, Wilder Wein, wilde Clematis, windendes Geißblatt oder Kletterrosen.
- 9.4 Pro Grundstück bzw. pro 200 qm unüberbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1,0 m Höhe.
Zulässig sind einheimische Laubbäume. Empfohlen werden Obstbäume.
- 9.5 Koniferen und exotische Pflanzenarten sind nur als Einzelgehölze in deutlich untergeordnetem Ausmaß zulässig.

- 10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUN-
GEN SOWIE VON GEWÄSSERN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 10.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu er-
halten und vor schädlichen Eingriffen zu schüt-
zen.
- 10.2 Die Bäume und Sträucher entlang der Bahngleise
sind, soweit möglich, zu erhalten und zu pflegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE gem. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Neubebauung ist mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 bis 40 Grad zu versehen.
Als Bedachungsmaterial für Satteldächer sind nur Ziegel in Rottönen zulässig.
- 1.2 Garagen und Carports sind mit Satteldächern in annähernd der gleichen Neigung (+/- 5 Grad) und Dachdeckungsmaterial zu versehen wie die Hauptgebäude.
- 1.3 Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.
Das Dach darf erst im Abstand von mind. 60 cm unter dem First ansetzen.
Die Dachgauben im Bereich einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses sind einheitlich zu gestalten.
Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten.
- 1.4 Die Belichtung von Räumen im 2. Dachgeschoß darf nur über die Giebelseiten erfolgen.
Dachflächenfenster sind nur zulässig zur Belichtung untergeordneter Nebenräume.
- 1.5 Asymmetrische Satteldächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.6 GESAMTGESTALTUNG DER HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER
Die Hausgruppen und Doppelhäuser müssen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Trauf- und Firsthöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Dachgesims sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich gestaltet werden. Die Fassadenfarben sind aufeinander abzustimmen.
Das gleiche gilt sinngemäß für Carports und Garagen.

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

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens 6,75 m betragen.

3. GESTALTUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 3.1 Die Befestigung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

- 3.2 Alle PKW-Stellplätze müssen mit unversiegelter Oberfläche ausgeführt werden (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine).

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

- 4.1 Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune oder Drahtgeflechte mit Heckenhinterpflanzung, Sockelmäuerchen bis zu einer Höhe von max. 30 cm. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf insgesamt max. 1,20 m über Straßen- bzw. Gehweghöhe liegen.

- 4.3 Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze (z.B. Scheinzypresse) unzulässig.

- 4.4 Von Straßen- und Gehwegkanten sind Einfriedigungen um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

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

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

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

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III a für die TB-Anlagen der Gemeinde Steinen. Bei der Bebauung sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten.

Bezüglich eventueller Grundwasseranreicherung durch Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen ist zu berücksichtigen, daß die Erschließung so durchgeführt wird, daß die bestehende Grundwassersituation nicht verändert wird:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen. In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine LKW-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

2. ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhrungen sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden.

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

Im Baugesuch ist

- die Verwertung von Aushub auf dem Baugrundstück mit entsprechenden Unterlagen nachzuweisen,
- bei der geplanten Abfuhr des Aushubes vom Baugrundstück der Verbringungsort zu nennen.

3. 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 79049 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. BODENFUNDE

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Maulburg, den 11.04.1994

mit Änderung gem. Gemeinderats-
beschluß am 22.08.1994

Der Bürgermeister

**genehmigt gem.
§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG**

14. Okt. 94

am



In Kraft getreten am 27. Okt. 94

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

