

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „BRÜHL“

der Gemeinde MAULBURG

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Dachneigung von 35 - 42 Grad. Für bestehende Gebäude ist auch die vorhandene Dachneigung zulässig.
- 1.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel in Rottönen zulässig.
- 1.3 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen vom Giebel einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten.
Der obere Ansatz des Daches der Gaube muß vom First einen Abstand von mind. 60 cm halten. Das gleiche gilt für Dacheinschnitte.
Die Dachfläche muß unterhalb der Gaube mit mind. 3 Reihen Ziegel durchlaufen, mit Ausnahme von Querhäusern bis zu einer Breite von 5,0 m.
Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zusammen an einer Gebäudelängsseite unzulässig.
- 1.4 Asymmetrische Dächer sind unzulässig.
- 1.5 Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung von untergeordneten Nebenräumen zulässig.
Räume oberhalb des 1. Dachgeschosses dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden.

2. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

3. GESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Doppelhaushälften sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

4. GEBÄUDEHÖHEN gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Außenwand gemessenen vorhandenen bzw. geplanten Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) betragen:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| • an der Höllesteiner Straße | mind. 5,5 m und max. 7,0 m |
| • im übrigen Gebiet | max. 6,0 m |

4.2 Die Firsthöhe darf max. 6,0 m über der Traufe liegen.

5. GARAGEN
gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude integriert werden, mit Satteldächern mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

An der Grenze zusammengebaute Garagen und Carports sind in einer Flucht anzuordnen und in der Traufhöhe aufeinander abzustimmen.

Garagen und Carports mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn eine Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung gemäß Ziff. 1.8.4 ausgeführt wird.

6. EINFRIEDIGUNGEN gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind einfache Holzzäune mit Senkrechtlatten und Drahtflechte mit Heckenhinterpflanzung.

6.2 Von Straßen- und Gehwegkanten sowie Fußwegen sind Einfriedigungen mind. 0,5 m zurückzusetzen (Pflanzstandorte). Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

6.3 Die Höhe von Zäunen und Heckenhinterpflanzungen darf max. 0,8 m über Gehweg oder Straßenoberkante liegen.

6.4 Als Einfriedigung unzulässig sind Mauern aus Beton oder Betonstein, Koniferenhecken und Stacheldraht.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN
gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

7.1 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.

7.2 Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material z.B. als wassergebundene Decken, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren, anzulegen.

7.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.4 Terrassen sind zulässig bis zu einer Tiefe von max. 4.0 m ab Gebäudefront.

8. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN
gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Maulburg, den 17.07.1995 / 21.04.1997

Der Bürgermeister

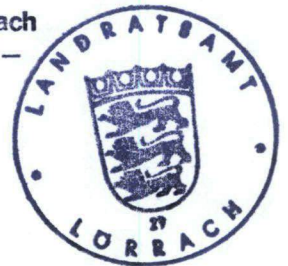


Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 10. Nov. 1998
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –



In Kraft getreten am 26. Nov. 1998

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „BRÜHL“

der Gemeinde MAULBURG

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

**a) BEREICH „EINFACHER BEBAUUNGSPLAN“
gem. § 30 (2) BauGB**

Hier ist nur festgesetzt:

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**1.1 DORFGEBIET (MD)
gem. § 5 BauNVO**

1.1.1 Anlagen nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) und Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Vergnügungsstätten i.S.v. § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO**

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

**2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO**

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

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

Im Dorfgebiet (MD) sind Stellplätze und Garagen hinter der, vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen, rückwärtigen Baugrenze unzulässig.

4. GEBÄUDEHÖHEN gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

4.1 Entlang der Höllsteiner Straße, der Hermann-Burte-Straße und der Neuen Straße darf die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen, vorhandenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) betragen:

- mindestens 5,0 m
geringfügige Abweichungen von der Mindesthöhe (+/- 20 cm) sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- maximal 7,5 m.

4.2 Die Firsthöhe darf max. 6,0 m über der Traufe liegen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

6. Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind sinngemäß anzuwenden, soweit nichts anderes festgesetzt ist.

Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

b) BEREICH „QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN“ gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Vorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundfläche als Höchstwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend (sh. Planeintrag Bl. 2).

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
In Teilbereichen sind gem. Planeinschrieb nur Einzelhäuser bzw. alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

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

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

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

6. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

6.1 Innerhalb der Ausgleichsflächen sind Nebenanlagen unzulässig (sh. auch Ziff. I.10).

6.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

7. GARAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Ausnahmen sind zulässig, sofern es die Grundstücksverhältnisse erfordern und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

8.1 Die Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.

8.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte, insgesamt werden 70 Bäume gepflanzt, sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind nur in begründeten Fällen zulässig.
Baumarten und Pflanzqualitäten sind in Anlage 1 festgelegt.

8.3 Auf jedem privatem Grundstück ist je 200 qm Grünfläche mindestens ein Baum (ohne festgesetzten Standort) und 5 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.
Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in Anlage 1 und 2 festgelegt.

lassen. Die genaue Lage auf den Grundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Maulburg zu klären.

11. **SPORT- UND SPIELANLAGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Bolzplatz
- Sportplatz
- Tennisanlagen
- Bouleplatz

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

12. **SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Bei Gebäuden in der geplanten Zeile südlich der Sportanlagen sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachraum auf der nördlichen Dachseite unzulässig, sofern diese oberhalb von 6,0 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

II. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 (6) BauGB
UND HINWEISE

1. **FERNMELDEANLAGEN**

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, Freiburg, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und zur Koordination der Baumaßnahme.

2. **BODENFUNDE**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Maulburg, den 17.07.1995 / 08.12.1997
geändert gem. GR-Beschluß
am 11.12.1995/21.04.1997/16.03.1998

Der Bürgermeister