

zum Bebauungsplan "IM FELD II"

der Gemeinde Maulburg

für die Gewanne: "Ortsetter" (teilw.),
"Brunnstube" (teilw.),
"Im Feld" (teilw.).

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.06.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.03.1965 (Ges.Bl. S. 77)
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 352) - LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem im Plan gekennzeichneten eingeschränkten Dorfgebiet sind in Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig.

1.3 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG

als Uferbegleitgrün zum Flosskanal und einer öffentlichen Grünfläche für Kinderspielplatz.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

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 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen jeweils nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.
- 5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) max. 60 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 (2) LBO handelt.
- 7.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 Nr. 10 BBauG
- 8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m - gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnrande von Sichthindernissen jeder Art und Bepflanzung freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straßen hinausragen.
9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
- 9.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den bezeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).
10. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 25 a BBauG
Gemäß Einzeichnung im Plan (Bl. 2) ist entlang dem Floßkanal ein Grünstreifen festgesetzt in welchem Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 24° - 38° zulässig.

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

- 1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mindestens 2,0 m entfernt sein.

2. Garagen

- 2.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

- 2.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind gestalterisch in Höhe und Dachgesimsausbildung aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhe

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. 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. Im Bereich der Sichtdreiecke gilt OZ. I.
- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist, hinter der Straßengrenze um 30 cm zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist zu befestigen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Vorgärten und Wege

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse 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 Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Grenzabstände

für die Ost-West gerichteten Gebäude
von der Westgrenze mind. 6,0 m

für die Nord-Süd gerichteten Gebäude
von der Westgrenze mind. 10,0 m

Im übrigen gelten die Abstände nach der Landesbauordnung.

Maulburg, den 23.7.1979

Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

08. Jan. 1980



[Handwritten signature]

In Kraft getreten am 18. Jan. 1980



Landratsamt Lörrach
Baurechtsamt -

[Handwritten signature]
Müller