

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

zum Bebauungsplan "MUSSACKER"

der Gemeinde MAULBURG

für das Grundstück Fl.St.Nr. 1105 im Gewinn "Mussacker"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (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. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 352) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Febr. 1980 (Ges. Bl. S. 116) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
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 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur ein Einzelhaus (nördlicher Teil), nur Doppelhäuser und Hausgruppen (mittlerer Teil), und nur Hausgruppen (südlicher Teil) 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.

 - 5.2 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. 0,60 m hinausragen.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (12) LBO handelt, wie beispielsweise:
- Sichtschutzmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzwänden, Pergolen.
- 7.2 Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:
- ebenerdige bauliche Kleinanlagen wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen, soweit diese nicht in Ziff. II.4 eingeschränkt sind.
- 7.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Garagen und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
- 8.1 Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen nur in den bezeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig.
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- 9.1 Für die Gebäude 1 und 2 ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht (GR/FR) als Zugang für das Gebäude 1 und Garagenzufahrt für das Gebäude 2 im Plan festgelegt.
- 9.2 Für die Gebäude 3, 4 und 5 ist ein gegenseitiges Gehrecht für die Hauszugänge im Plan festgelegt.
- 9.3 Im Bereich des nördlichen Grundstückes ist eine Tordurchfahrt durch das Gebäude und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR) zugunsten sämtlicher Anlieger als Gemeinschaftsrecht festgelegt.
10. Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22
Im Plan sind folgende Gemeinschaftsanlagen festgesetzt:
1. Private Verkehrsfläche als Gemeinschaftsweg mit Leitungsrechten für private und öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen als Gemeinschaftsanlagen oder Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger. Dies gilt entsprechend für OZ. 9.3.
 2. Gemeinschaftsgrünflächen
 3. Gemeinschaftsstellplatz
 4. Gemeinschaftsspielplatz
 5. Gemeinschaftsübergangs- und Überfahrtsrecht sowie Tordurchfahrt nach Ziff. 9.3 und Leitungsrecht nach Ziff. 10.1 auf dem nördlichen Grundstück.

Alle Gemeinschaftsanlagen sind eigentumsmäßig den Gebäuden 1 - 14 zuzuordnen.

11. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 à BBauG

11.1 Anpflanzung von Bäumen

Die als Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind wie folgt wahlweise zu pflanzen:

<u>Art</u>	<u>Höhe</u>
Ailanthus altissima (Götterbaum)	200 - 250 cm
Acer saccharinum "Wieri" (Schlitzblättriger Ahorn)	200 - 250 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	200 - 250 cm

11.2 Die als Pflanzgebot gekennzeichneten Vorgartenbereiche im Anschluß an die private Verkehrsfläche (Gemeinschaftsweg) sind wie folgt wahlweise zu bepflanzen:

1. Große Sträucher (Wuchshöhe 2 m und mehr)

Arten und Sorten der Gattungen:

- Malus (Zierapfel)
- Corylus (Hasel)
- Ribes (Johannisbeere)
- Cornus (Hartriegel)
- Viburnum (Schneeball)

2. Kleine Sträucher und Bodendecker

Kleinwüchsige Arten und Sorten der Gattungen:

- Chaenomeles (Zierquitte)
- Berberis (Berberitze)
- Sorbaria (Fiederspierre)
- Potentilla (Fingerstrauch)
- Genista (Ginster)
- Euonymus (Spindelstrauch)
- Spiraea (Spierstrauch)

Pflanzenanzahl pro qm:

Wuchshöhe bis 50 cm	6 Pflanzen/m ²
Wuchshöhe bis 150 cm	3 Pflanzen/m ²
Wuchshöhe 150 cm und mehr	1-2 Pflanzen/m ²

Mindestbepflanzung pro 10 m²:

aus Gruppe 1: mindestens 2 Pflanzen

aus Gruppe 2: mindestens 6 Pflanzen der Arten, die
eine Wuchshöhe bis 50 cm erreichen.

- 11.3 Bei der Ausführung von mehreren Gebäuden nebeneinander durch einen Bauträger ist die Erstbepflanzung gemäß dem Pflanzgebot durch den Bauträger auszuführen.

12. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

gem. § 39 e BBauG

für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße für den östlichen Teil bis Tordurchfahrt.

Das Gebäude ist bis zur Fertigstellung der Gesamtanlage zu modernisieren und instandzusetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Geplante Doppelhäuser und Hausgruppen

1.1 Bei den Gebäuden ist eine Neigung von 35 ° - 40 ° zulässig.

1.2 Zulässig ist eine Ziegeldeckung in der Farbe rot bis rotbraun.

2. Garagen

2.1 Die Garagen sind mit Satteldächern in der gleichen Neigung wie die Hauptgebäude zu versehen und mit gleichem Dachdeckungsmaterial zu decken.

3. Gebäudehöhe

3.1 Die Höhe der neu geplanten Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens 6,50 m betragen.

4. Einfriedigungen

4.1 Im Bereich der neu geplanten Gebäude sind entlang der platzartig gestalteten privaten Verkehrsfläche in der Vorgartenzone der südlichen Reihe keine Einfriedigungen zulässig.

4.2 Bei dem Doppelhaus westlich und dem Reihenhaushaus östlich der privaten Verkehrsfläche und innerhalb der Baugrenzen bei den Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzwände aus Holz bis 1,60 m Höhe gemäß Darstellung im Plan (Bl. 2) zulässig. Die Wände sind um 1,0 m von der privaten Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4.3 Innerhalb der Grundstücke sind Einfriedigungen nur als Hecken mit Drahtzaun bis 90 cm Höhe zulässig.

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. In den mit Pflanzgeboten versehenen Flächen gilt OZ. I. 11.2.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden. Die Bodenbeläge sind einheitlich in Betonpflaster- oder Betonverbundsteinen auszuführen.

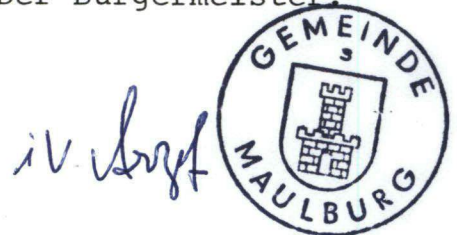
Stellplatzflächen, welche im Plan mit einem Pflanzgebot versehen sind, sind in Rasengittersteinen anzulegen.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Maulburg, den 24.11.1980

Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß § 11 BBauG

mit Auflagen

04. Juni 1981

Lörrach, den

Landratsamt

Staatliche Verwaltung

- Bauabteilung -



In Kraft getreten am 18. Sep. 1981

Landratsamt Lörrach

- Baurechtsamt -

Handwritten signature and the name 'Müller' printed below it.

