

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

zum Bebauungsplan "BRUNNSTUBE"

der Gemeinde MAULBURG

für den Bereich der Gewanne:

"Brunnstube",
"Hasenweid", "Letten", "Im Feld" (jeweils teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (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 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BBauG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung.

1.1.2 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind in Teilen des Gebietes max. zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG für

- einen Spielplatz
- Uferbegleitgrün

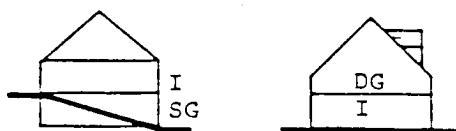
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 - 20 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2)

- der Zahl der Vollgeschosse ((Z) als Höchstgrenze, § 18 BauNVO
- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze, § 19 BauNVO
- der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze, § 20 BauNVO.

Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit

$$\begin{aligned} II &= I + SG \text{ oder} \\ II &= I + DG \end{aligned}$$



festgesetzt.

Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits ein- und talseits zweigeschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß (SG) oder alternativ das Dachgeschoß (DG) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

3. BAUWEISE § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur

- Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser
- Doppelhäuser und Hausgruppen

zulässig sind.

- 3.3 Für die Garagen zwischen den Gebäuden ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, d.h., innerhalb der überbaubaren Flächen sind jeweils zwischen den Gebäuden die Garagen zwingend als Doppel-Grenzgargen mit Satteldach herzustellen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

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

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE § 9 Abs. 2 BBauG

- 6.1 Die EG-Fußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe max. 0,30 m hinausragen.

- 6.2 Die Höhenlage der Gebäude ist in Typenschnitten (Bl. 2) dargestellt (A-A und B-B Bebauung entlang Hauptstraße).

7. GELÄNDEHÖHE gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Zur Hochwassersicherung werden die Straßen in der Ebene ca. 50 - 80 cm höher gelegt als das vorhandene Gelände. Das neue Gelände der Baugrundstücke ist bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

8. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

- 8.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt.

- 8.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Die im Plan gekennzeichneten Grundstückszufahrten sind zwingend festgesetzt.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

10. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

11. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Im Plan sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (Baumstandorte) festgesetzt. Die Flächen für die Baumstandorte entlang der Straßen sind jeweils als öffentliche Grünflächen (Baumbuchten 1,50 x 1,50 m) festgesetzt. Mindeststammumfang der Bäume: 20 cm.

Zulässig sind orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume.

12. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG

Im Plan sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Diese sind während der Bauzeit dauerhaft durch einen Holzzaun zu schützen.

Maßnahmen zur Gehölzpflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie die Beseitigung abgängiger Gehölze bei gleichzeitigem Ersatz durch Laubbäume oder Obsthochstämme sind zulässig.

13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Für öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind zugunsten der Versorgungsträger Leitungsrechte festgesetzt. Der Eigentümer betroffener Grundstücke darf keine Vorrichtung vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Schächte sind freizuhalten.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

14.1 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

Die Straßenböschungen sind im Bebauungsplan (Bl. 2) und in den Querprofilen der Straßenplanung festgesetzt. Die Straßenplanung mit den Querschnitten und Längsprofilen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

(Auffüllung der Privatgrundstücke sh. Ziff. 7).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 73 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO

1.1 DÄCHER

- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Sie beträgt
bei 1-geschossigen Gebäuden: 37 - 42 Grad
2-geschossigen Gebäuden: 32 - 37 Grad.

- Für alle geneigten Dächer ist Dachdeckungsmaterial in der Farbe rot bis rotbraun zu verwenden.

- Als Dachdeckungsmaterial werden Ton- oder Betonziegel empfohlen oder in der Oberfläche gleichartige Schuppenmaterialien.
Großflächige Platten oder Blechdeckungen sind nicht zulässig.

- Dachgaupen dürfen nur nebeneinander, jedoch nicht übereinander angeordnet werden.

Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht auf einer Dachfläche angeordnet werden.



Dies gilt entsprechend auch für Doppelhäuser und Hausgruppen, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind.

Dachgaupen sind zulässig bis zu einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge bei einer max. Länge für Einzelgaupen von 2,0 m.

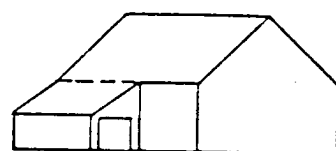
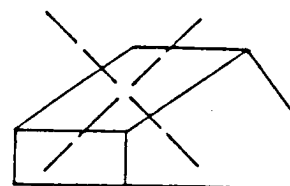
Der Abstand von der Giebelseite muß mindestens 1,50 m betragen.

- Dacheinschnitte dürfen max. 1/3 der Gebäudelängsseite betragen.

Gaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

- Solaranlagen sind dann zulässig, wenn sie nicht den überwiegenden Anteil der Dachfläche bedecken und sich den zulässigen Dachdeckungs-Materialien anpassen.

Asymmetrische Dächer sind unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für die Überdachung ablesbarer Ergänzungs- bzw. Anbauten in Verbindung mit dem Hauptgebäude.

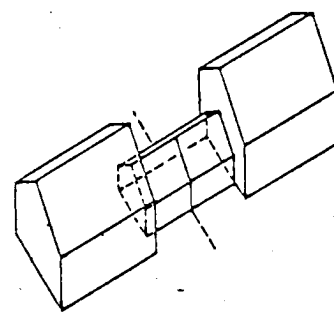


- Im Dachgeschoß darf über die Längsseite des Gebäudes nur ein Geschoß belichtet werden. Darüberliegende Räume dürfen nur über die Giebelseite belichtet und belüftet werden.
- Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Größe von 50 x 60 cm zulässig.

1.2 GARAGEN

Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, das im Dachdeckungs-material und in der Dachneigung annähernd dem Dach des Wohngebäudes entspricht.

Beidseits einer Grundstücksgrenze errichtete Grenzgaragen sind mit einer durchlaufenden Dachfläche ohne Dachversatz zu versehen sowie im gleichen Material und in der gleichen Farbe zu decken (sh. auch Ziff. 1.5).



Freistehende Garagen müssen mit einem durchgehenden Verbindungselement wie Dach, Mauer, Pergola o.ä. mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

1.3 GEBÄUDEHÖHE

§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden
und eingeschossigem Gebäudeteil 4,00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden
und zweigeschossigem Gebäudeteil 6,50 m.

Bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Straße, ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzuschütten.

In diesem Fall ist die max. Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. der neuen Geländehöhe zu messen. Dabei ist jedoch die zugelassene Gebäudehöhe einzuhalten.

1.4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND MATERIALIEN

Die durch Grenzgaragen miteinander verbundenen Gebäude sowie Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Ge-

stalt, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung und Firsthöhe sowie in Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

Zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind glänzende und stark reflektierende Materialien unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER VORGÄRTEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.1 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken im Hanggelände sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Auffüllung der Grundstücke in der Ebene sh. Ziff. 7.

Die unbebauten Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung soll das Versickern von Oberflächenwasser ermöglichen. Als Belagsarten werden empfohlen:

Kies, wassergebundene Decke, Pflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasenpflaster oder -gittersteine oder befestigte Fahrspuren in Rasendecke.

Gemeinsame Zufahrten bei Hausgruppen sowie Gemeinschaftshöfe sind in einheitlichem Material und Belagsart zu befestigen.

2.2 EINFRIEDIGUNGEN

Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,80 m über Straßenoberkante bzw. eingeebnetem Gelände liegen.

Einfriedigungen entlang der Straßen ohne Gehwege und landwirtschaftlicher Wege sind um mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Als Einfriedigungen zulässig sind Sockelmäuerchen bis 0,30 m Höhe mit Lattenzaun oder Heckenbepflanzung, Lattenzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung sowie Hecken mit Spanndraht oder vor Maschendrahtzaun.

Zur Heckenhinterpflanzung sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

3. ANTENNEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

5. PLANVORLAGE

Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 5.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.
- 5.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.
- 5.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.).

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE
gem. § 9 Abs. 6 BBauG

III.1 HINWEIS ZUM BAUGRUND

In Anbetracht der vorhandenen Hangterrassen und Quellaustritte wurde ein Geologisches Gutachten (Baugrund-Gutachten der Firma Geosond GmbH, Singen, Gutachter: Dr. M. A. Koenig) in Auftrag gegeben, um etwaige Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebietes im Interesse der Bauwilligen rechtzeitig zu erkennen.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Baugrund überwiegend stabile Beschaffenheit aufweist und nur für einzelne Bauvorhaben in halbfestem Hanglehm möglicherweise spezifische Untersuchungen zur Gewährleistung von Stand- und Gleitsicherheit erforderlich machen könnte.

Das Baugrund-Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

III.2 FREILEITUNGEN

Diese sind in den Plänen mit Schutzstreifen und Unterbauungshöhen eingetragen.

Bauvorhaben im Leitungsbereich sind den Kraftübertragungswerken Rheinfelden vorzulegen.

III.3 QUELLEN (SCHUTZBEREICHE)

Im Plan sind 3 Quellen auf Privatgrundstücken gekennzeichnet. An diesen Quellen und am vorhandenen Gelände dürfen im Umfeld von 5 m um die Quellen keine Veränderungen vorgenommen werden.

(Auf die Ausführungen im Baugrund-Gutachten wird verwiesen).

Maulburg, den 19.01.1987

Der Bürgermeister



Angf

In Kraft getreten am 17. DEZ. 1987

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —