

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ORTSZENTRUM ZIELMATTEN“

in der Gemeinde GRENZACH-WYHLEN, ORTSTEIL GRENZACH

(Änderung des Bebauungsplans „ZIELMATTEN“, in Kraft getreten am 31.07.1987)

für den im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

1. Gebäude

- 1.1 Gebäudeversätze innerhalb der Hauptbaukörper und Versätze in deren Firstlinien sind unzulässig.
- 1.2 Wird das Dachgeschoß als Attikageschoß ausgeführt, muß der Rücksprung der Außenwand gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse wenigstens auf einer Gebäudeseite mindestens 2,0 m betragen (sogenanntes Staffelgeschoß).

Auf den übrigen Gebäudeseiten ist das Attikageschoß zumindest gestalterisch von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen (z.B. Gesims, Materialwechsel, Wechsel der Fensterformate oder auch Farbwechsel).

2. Dächer

- 2.1 Generell sind Satteldächer mit Neigungen von 32 bis 45 Grad zulässig.
- 2.2 Für Gebäude bei denen das Dachgeschoß als Attikageschoß ausgeführt wird, sind Satteldächer und Walmdächer mit Neigungen von 10 bis 20 Grad sowie Flachdächer zulässig.
- 2.3 Für Gebäude mit quadratischem oder annähernd quadratischem Grundriss, bei denen das Dachgeschoß als Attikageschoß ausgeführt wird, sind flach geneigte Zeltdächer mit Neigungen von 10 bis 20 Grad sowie Flachdächer zulässig.
- 2.4 Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dachneigungen kann bei Erweiterungen die bestehende Dachneigung beibehalten werden.
- 2.5 Häuser in Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung und in gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 2.6 Dachaufbauten auf flach geneigten Dächern sind nur zum Zweck der Energiegewinnung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.
- 2.7 Dachgaupen dürfen nur als gerade Schleppgaupen ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 36 Grad mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Ortgang ausgeführt werden. Der obere Ansatzpunkt der Gaube muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen.

- 2.8 Zur Dacheindeckung sind nur dunkle (graue, rote bis rotbraune) Materialien zulässig. Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dacheindeckungen kann bei Erweiterungen die vorhandene Dacheindeckung weiterverwendet werden.

- 2.9 Für Grundstücke mit Versickerung sind unbeschichtete Metaldächer aus Kupferblech, Zink oder Titanzink aufgrund der Schwermetallanreicherung nicht zulässig.

3. Oberflächen

- 3.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

- 3.2 Die Hauptfassadenflächen der geplanten Gebäude sind in einem durchgehenden Grundfarbton zu halten.

- 3.3 Garagen sind in den gleichen Oberflächenmaterialien auszuführen wie die Hauptgebäude, denen sie zugeordnet sind.

4. Stellplätze und private Erschließungsflächen

Die Flächen für Wege, Zu- und Einfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen landschaftsgerechten Belag zu versehen. Vorgeschlagen wird Natursteinpflaster oder Betonkleinpflaster mit grossen Fugen (Splittfüllung) bzw. Kieswege (wassergebundene Wegedecke). Sie sind so gering wie möglich zu dimensionieren.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

- 5.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und in Grünflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

- 5.2 Werbeanlagen jeglicher Art und Automaten sind genehmigungspflichtig.

- 5.3 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, daß Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

6. Freiflächen

- 6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.

- 6.2 Abgrabungen und andere Geländeabsenkungen entlang der Gebäude zur Belichtung der Untergeschosse sind unzulässig.

- 6.3 Die nicht zur Erschließung erforderlichen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden.
- 6.4 Fahrradabstellplätze, Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.

7. Antennenanlagen

Einzelne Außenantennenanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Gemeinschaftsantennenanlagen für Gebäude oder der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage wird empfohlen.

Grenzach-Wyhlen, den 26.07.2005
Geändert und ergänzt gem. Beschluss
des Gemeinderates vom 25.04.2006

Lutz, Bürgermeister