2. Fertigung Teil III

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann " L i n d w e g " der Gemeinde W y h l e n , Landkreis Lörrach.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen= verordnung) vom 19.Jan. 1965 (BGBl. I S.21).
4. § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.1o8).
5. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (W A) nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Die in dem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO vor= gesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben - und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4
Allgemeines

1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

2) Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO als Höchstwert bleibt unberührt.

§ 5
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.

2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen planlich festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs.4 LBO.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6
Bauweise

1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachformen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7
Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag im Straßen- und Baulinienplan. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind nach § 9 Abs.1e BBauG gesondert ausgewiesen und sollen als Hinweis dienen.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Die Grenzabstände sowie der Mindestabstand der Hauptgebäude wird jeweils im einzelnen durch die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bestimmt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1) Die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten soll mindestens 1o,o m betragen.

2) Für die Höchstlänge von Gebäuden und Gebäudegruppen sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.

3) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst gering zu halten. Sie darf nicht über o,8o m über fertiger Straßenoberkante betragen und wird im Einzelfall vom Ortsbauamt festgesetzt.

4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5) Die Dachneigungen sind im Gestaltungsplan vorgeschrieben. Sie können in Ausnahmefällen um 2o% unterschritten werden. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

6) Für die Dachdeckung sollen engobierte Ziegel verwendet werden. Die Dachfarbe muß dunkel und nicht-glänzend gewählt werden.

7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

8) Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von o,5o m zulässig.

§ 1o

Garagen und Einstellplätze

1) Sämtliche Garagen bezw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.

2) Garagen sollen in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen.

3) Dächer von freistehenden Einzel-und Doppelgaragen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über Gelände darf nicht über 2,8o m betragen.

4) Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind als Gruppe zusammenzufassen, ebenso nach Möglichkeit die Garagen benachbarter Grundstücke.

5) Vor jeder Garage mit Zufahrt von öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,o m Tiefe auf privatem Grundstück außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.

§ 11

Einfriedigungen

1) Sämtliche Einfriedigungen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe darf das Maß von 1,2o m nicht überschreiten.

2) Naturständige Gehölze und Hecken hinter einer Sockelmauer von o,3o m Höhe sind vorzuziehen. Stacheldraht ist untersagt.

§ 12

Vorplätze und Grundstücksgestaltung

1) Vorplätze und private Verkehrsflächen bezw. Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.

2) Bei Auffüllungen und Abtragungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sorgsam zu berücksichtigen.

3) Vorgärten sowie alle unbebauten Flächen an Straßen und Wegen sind als Ziergärten oder geordnete Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.

Wyhlen - Rheinfelden, den 11.Mai 1971

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:

GEMEINDE WYHLEN

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERTSTRASSE 3 TEL. 82 81

Zum Bebauungsplan der Gemeinde W y h l e n
für das Gewann " Lindweg "
Teil III - Bebauungsvorschriften

Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2 Abs.6 BBauG v.23.6.196o
in der Zeit vom 27.7.7o bis 27.8.7o
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 1o.7 197o

Der Bürgermeister:

A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 1o BBauG v.23.6.196o in Verbindung
mit § 4 GO am 11.Mai 1971

Der Bürgermeister:

G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v.23.6.196o

Lörrach, den

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v.23.6.196o durch die
Bekanntmachung vom

Öffentlich ausgelegen vom bis

Wyhlen, den
Der Bürgermeister:

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

Lörrach, den 16. Juli 1971

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

In Kraft getreten am 14. Feb. 1972

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –
i.V.

Dr. Waldmann
Regierungsdirektor

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH