

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

zum Bebauungsplan "STEINBRUNNEN" nach der
Änderung vom 15. April 1981 für die Gewanne
"Steinbrunnen" - "Ob der Reifhalde" -
"Lange Gass"

der Gemeinde S T E I N E N

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I. S. 341) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekannt-
machung vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1237), ber. 20.12.1968
(BGBl. I.S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-
zeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I. S.21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl.
S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl.S.62)
-- 2. DV BBauG.
5. §§ 3 Abs. 1,7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl.S. 151) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Strassen- und Baulinienplan
Bl. 2 und Gestaltungsplan Bl. 3) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird
als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
festgesetzt.

1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltung sowie für
sportliche Zwecke.

2. Mass der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Masses der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung (Bl. 2 und Bl. 3) der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = Höchstwert

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) = Höchstwert

2.3 Geschosszahl = Zwingend oder als Höchstgrenze

3. Bauweise

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Bei den Staffelhäusern wird besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Gemeindebedarfsflächen (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

Flächen für Gemeindebedarf sind in den Plänen (Bl. 2 und Bl. 3) mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.

6. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 c BBauG)

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.

Für Gebäude mit Flachdächern ist die in den Plänen eingetragene Gebäuderichtung zwingend.

Bei den Staffelhäusern kann auch eine von der Einzeichnung abweichende Anordnung gewählt werden.

7. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1d BBauG)

Die Erdgeschossfussbodenhöhe der Gebäude darf über der Strassen- bzw. eingeebneten Geländehöhe höchstens 40 cm betragen.

8. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen und Freitreppenaufgänge und Stützmauern bei den Staffelhäusern.

Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(gem. § 9 (1) 2 BBauG)

Bei Strasseneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke oder Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m gemessen am Strassenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder, von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 70 cm Höhe freizuhalten.

10. Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) e BBauG)

- 10.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 10.2 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m, soweit durch die Baulinien nichts anderes festgesetzt ist.
- 10.3 Garagen im Untergeschoss der Hauptgebäude sind nicht zugelassen.
- 10.4 Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 2 BBauG)

A. Freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern oder Walmdächern ist eine Neigung von mind. 20° und max. 28° zugelassen. Für die Dacheindeckung ist dunkles engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.
 - 1.1.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - 1.1.2 Kniestöcke bis 40 cm Höhe können zugelassen werden.
 - 1.1.3 Im Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten Einzelwohnräume eingebaut werden; sie müssen ausschliesslich durch Giebelfenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.

2. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens betragen

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

4. Garagen

Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 6° Neigung zu versehen.

An der Grenze zusammengebaute Garagen müssen gestalterisch (Dachform, Gebäudehöhe usw.) aufeinander abgestimmt werden.

B. Staffelhäuser

1. Die Gebäude werden mit Satteldächern und einer Neigung von max. 32° zugelassen.
2. Jede Staffelhausgruppe muss im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
3. Innerhalb der bestehenden Baugrenze werden 4 Reihen Staffelhäuser zugelassen (17 Hauseinheiten statt bisher 15 Hauseinheiten).
4. Die Traufe des obersten Gebäudes darf, gemessen an der hinteren Gebäudekante, max. 3,5 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.
5. Die untersten Häuser müssen giebelseitig mit Fenstern versehen werden.
6. Die Stellplatzüberdachung wird über die gesamte Strassenlänge von der südlichen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze durchgeführt. Die Vorderseite der Stellplatzüberdachung ist mit immergrünem Gehölz zu bepflanzen (auch als Schutz gegen Absturz).
7. Die Festsetzungen des geologischen Gutachtens (vom Geologischen Landesamt Baden-Württemberg vom 20.1.1981) sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten.
8. Für die einzelnen Gebäudereihen sind Sammelantennen zu verwenden.

C. Einfriedigungen

1. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z. B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
2. Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.
3. An öffentlichen Strassen und Wendeplätzen, an denen kein Gehweg und kein Schrammbord vorgesehen ist, müssen die Einfriedigungen 25 cm hinter der Randsteinkante versetzt werden.
4. Bei Staffelhäusern sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Strassen und zwischen den einzelnen Gebäuden nicht zulässig.

D. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die Flächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze, sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

E. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Zwischen den einzelnen Gebäudereihen der Staffelhäuser werden Mindestabstände von 10,0 m festgesetzt.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BBauG)

Im Bereich der vorhandenen und geplanten Leitungen jeder Art können den baulichen Anlagen besondere Beschränkungen auferlegt werden. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Steinen, den 15. April 1981

Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

22. Sep. 1981

Lörrach, den -----

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



[Handwritten signature]

In Kraft getreten am 09. Okt. 1981

Landratsamt Lörrach
Baurechtsamt -



[Handwritten signature]
Müller