

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

zum Bebauungsplan "HAAGMATT" der Gemeinde STEINEN im Ortsteil HÖLLSTEIN

für die Gewanne "Haagmatt" und "Dürrmatt" (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 13.12.1977 (Ges.Bl. S. 77) -- 2.DV BBauG in der geänderten Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 8 (3) sind gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In dem im Plan besonders gekennzeichneten Gebiet in Angrenzung an die Wohn- bzw. Mischgebiete wird das Gewerbegebiet eingeschränkt.

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, die auch im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Geschoßzahl als Höchstwerte.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 3.1 Im Planungsgebiet ist besondere Bauweise für Gebäudelängen größer als 50 m festgesetzt (gem. § 22 (4) BauNVO).

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.

- 5.1 Im Gewerbegebiet sind die Baukörper der Werkhallen in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäuderichtungen zu errichten.

6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 6.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- 7.1 An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m, gemessen an den Fahrbahnrandern von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

8. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG.

Entlang der öffentlichen Straßen und entlang der Gemarkungsgrenze sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen im Plan festgesetzt. Als Baumart sind heimische Laubbäume zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind für Werkhallen und Betriebsgebäude Dächer bis 22° und Sheddächer zulässig. In der eingeschränkten Zone sind Wohnhäuser mit Satteldach bis 30° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Die Wandflächen der Gebäude dürfen nicht mit grellen und starken Farben gestrichen werden.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 2.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 2.3 Sind aus betriebstechnischen Gründen höhere Einfriedigungen erforderlich, so sind sie auf die Baugrenze zurückzusetzen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
- 3.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplatzflächen oder befestigte Vorplatzflächen benötigt werden.
- 3.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

4. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Steinen, den .15..Mai.1979

Der Bürgermeister



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

Lörrach, den 05. Okt. 1979



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -

In Kraft getreten am 25. Okt. 1979



Landratsamt
Baurechtsamt -

Müller
Müller

