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

zum Bebauungsplan "STEINBRUNNEN" für die Gewanne "Steinbrunnen" - "Ob der Reifhalden" - "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 Bekanntmachung 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 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 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 Terrassenhäusern wird besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

Flächen für Gemeinbedarf 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 Terrassenhäusern 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 Terrassenhäusern.

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.

- 3 -

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 Dachgaupen 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. Terrassenhäuser

1. Die Terrassenhäuser sind so zu gestalten, daß die Traufenverbindungslinien (Terrassenvorderkanten) der einzelnen gegeneinander versetzten Geschosse eine Parallele zur mittleren Geländeneigung bildet.

2. Jede Terrassenhausgruppe muß im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

3. Die Decke des obersten Gebäudes darf, gemessen an der hinteren Gebäudekante, max. 3,0 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.

4. Die talseitige Vorderseite der einzelnen Freiterrassen ist so zu gestalten und zu bepflanzen, daß zwischen den einzelnen Geschossen keine Einsicht möglich ist und belebende Ziergrünbänder entstehen.

5. Für die einzelnen Gebäude 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 Winkeleisen 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 Terrassenhäusern 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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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.

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 4. Aug. 1972

Der Bürgermeister:

GEMEINDE 2 STEINEN

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

Lörrach, den 10. Okt. 1972

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –

In Kraft getreten am 2. Nov. 1972

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
– Baurechtsabteilung –
I. A.

Budzinski
Regierungsassessor