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

zum Bebauungsplan "VOGELPARK II"

der Gemeinde Steinen
Ortsteile Schlächtenhaus und Weitenau

Ortsteil Schlächtenhaus
Gewanne: "Dorfmatt" (teilw.), "Bühl" (teilw.), "Mistgraben", "Sirbel" (teilw.) u. "Ochsenbühl" (teilw.)

Ortsteil Weitenau
Gewanne: "Sirbel" (teilw.) u. "Ochsenbühl" (teilw.)

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (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

5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung v. 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 gegliedert in

1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die der Unterbringung und Ausstellung von Vögeln des Vogelparks sowie deren Pflege, Unterhaltung durch Personal und für Besichtigungen und Verpflegung der Besucher erforderlich sind.

1.1.1 In der ganzen Fläche des Sondergebietes sind kleine Gebäude als Schutzhütten für Vögel oder für die Versorgung u.s.w. bis 20,0 m² Grundfläche zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
Zulässige Nutzung gem. § 5 (2) BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe
2. Wohngebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Dorfgebiet

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchtgrenze.

2.2 Sondergebiet

2.2.1 Durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist die max. Größe der Grundflächen der Gebäude festgesetzt.

2.2.2 Die max. Gebäudehöhe ist im Plan (Bl. 2) in den Gebäudeschnitten festgesetzt.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

3.1 Dorfgebiet - offene Bauweise

3.2 Sondergebiet- offene Bauweise

3.2.1 Unter den in II.1.4 genannten Voraussetzungen ist eine abweichende Bauweise für Gebäudelängen größer als 50 m (gem. § 22 (4) BauNVO zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksfäche gem. § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

4.2 OZ. 1.1.1 gilt entsprechend.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die First- und Gebäuderichtung ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im Sondergebiet ist in den Typenschnitten (Bl. 2) festgesetzt.

Abweichungen ± 50 cm sind zugelassen.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

7.1 Im Dorfgebiet sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

7.2 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen wie in OZ I.1.1.1 beschrieben auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (Abs. 1 Nr. 24

8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke (Bl. 2) von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit Mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

9.1 Besucherstellplätze sind nur innerhalb der im Plan (Bl. 2) festgesetzten Flächen für Parkplätze zulässig.

9.2 Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

10. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Im Plan (Bl. 2) ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Büschen im Bereich der Parkplätze festgesetzt. Die Art der Bepflanzung und deren Höhe hat mit bodenständigen Gehölzen in Übereinstimmung mit dem Grünordnungsplan zu erfolgen.

11. Grünordnungsplan gem. § 9 Naturschutzgesetz

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigefügt.

Bei der Erteilung von Einzelgenehmigungen für die weiteren baulichen Anlagen ist eine Bepflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan zu fordern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

für das Sondergebiet (gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO)

1. Dächer

1.1 Die Dächer sämtlicher Gebäude sind in Form, Dachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszubilden.

1.2 Zugelassen sind Steildächer mit einer Neigung von 50° - 60°. Als Deckungsmaterial ist Schindeldeckung (Holzschindeln oder Asbestzementplatten zu verwenden.

1.3 Im Bereich der Steildächer sind An- und Vorbauten unzulässig.

1.4 Die Steildächer dürfen bis zu einer max. Gebäudelänge von 40,0 m ausgeführt werden. Bei längeren zusammenhängenden Gebäuden sind die Steildächer in der Erdgeschoßzone durch Flachdächer oder Pergolen mit mind. 10,0 m Länge zu unterbrechen.

2. Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen sind in den Gebäudeschnitten (Bl. 2) festgesetzt.

3. Materialgebung

Bei allen Gebäuden ist sowohl für die tragende Konstruktion als auch für die Wände möglichst viel Holz zu verwenden.

4. Einfriedigung und Einzäunungen

4.1 Innerhalb des Vogelparkes sind Vogelgehege mit Drahtzaun und Schutzwände in Holzbauweise zulässig.

Schutzwände in Stein sind nur zulässig, wenn dies durch die Vogelart bedingt ist (Zerstörung von Holz).

4.2 Zur Einzäunung des Vogelparkes ist ein Drahtzaun bis 2,0 m Höhe zulässig.

Der Zaun ist zur Auflockerung mit Pflanzgruppen einzugrünen, die in die übrige Bepflanzung der Anlage eingebunden sind.

Harte Abgrenzungen in Form von Hecken usw. sind nicht zulässig.

4.3 Der Parkplatz ist mit Ausnahme der Zufahrten gegen die Kreisstraße lückenlos einzufriedigen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Wege

5.1 Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

5.2 Erforderliche Stützmauern sind zu bepflanzen.

5.3 Die Wege innerhalb des Vogelparkes sind als Sandwege oder in Verbundsteinen auszuführen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BBauG

1. Gebäude im Bereich der vorhandenen Freileitung unterliegen besonderen Beschränkungen bei der Bauausführung. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger (KWR).

2. Auf die Stellungnahme des Regierungsveterinärrates Dr. V. Kuon wird besonders hingewiesen.
(Nachtrag zum Protokoll der Behördenbesprechung v. 24.8.73)

3. Gem. Erlaß Reg.Präsidium (Straßenbauverwaltung) v. 13.2.74)

3.1 Die Parkplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten gegen die Kreisstraße lückenlos einzufriedigen.

3.2 Die Einmündung des östlichen Parkplatzes in die K 6311 sowie der in der Nähe einmündende Forstweg, der gleichzeitig als Notzugang und zur Anlieferung dient, ist verkehrsgerecht an die K 6311 anzuschließen. Die Kreuzung muß nach Knotenpunktsystem I der RAL K mit Linksabbiegespuren im Zuge der Kreisstraße ausgebildet werden.

3.3 Die Parkplätze müssen ebenso wie der Forstweg auf eine Tiefe von mind. 30 m eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhalten.

3.4 Alle Kosten für den verkehrsgerechten Anschluß gehen zu Lasten der Gemeinde.

3.5 Über die Durchführung und Unterhaltung der Kreuzung ist mit dem Straßenbauamt Bad Säckingen eine Vereinbarung abzuschließen.

4. Anregungen Staatl. Forstamt Lörrach vom 14.8.78
sh. Begründung OZ. IV.1. Abs. 3

Steinen, den 29.5.79

GEMEINDE 5 STEINEN

Der Bürgermeister:
- Stellvertreter -

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

Lörrach, den 17. Aug. 1979

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

In Kraft getreten am 30. Aug. 1979

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Müller

LANDRATSAMT 21 LÖRRACH

GEMEINDE STEINEN