

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

zum Bebauungsplan "FELDLE III"

der Gemeinde STEINEN

Ortsteil HÖLLSTEIN

für die Gewanne: Feldle, Haagmatt (teilw.), Hinter Halt (teilw.),
Scherracker (teilw.)

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. 20.12.68 (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 in der geänd. 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.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 ist gegliedert in:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Außer den allgemein zulässigen Anlagen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO ist der Gartenbaubetrieb Flst.Nr. 477 und 478

allgemein zulässig.

Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.1 Gem. § 4 (4) BauNVO sind nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = Höchstwert

- 2.2 Geschoßzahl = Zwingend oder als Höchstgrenze

3. Bauweise

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

- 3.2 Gem. Eintragung im Plan sind gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser (nur westl. Friedensstraße) erstellt werden dürfen.

4. Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 BBauG

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

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

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 60 cm über Straßenhöhe liegen. (Die neue Straßenhöhe liegt bis ca. 50 cm über vorh. Gelände. Das Erdreich muß bis Straßenhöhe angeschüttet werden.)

Die Gebäude nördlich an der Friedrichstraße im Bereich H 2 -

H 4 müssen aufgrund des Geländeversatzes nach Süden 1-geschossig und nach Norden 2-geschossig ausgebildet werden.

8. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.

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 oder Kreuzungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 15 m, gemessen vom Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder in beiden Richtungen von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

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

10.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Plan eingetragenen Stellen anzuordnen.

Ausnahmen können in unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

10.2 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen.

Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m.

10.3 Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

10.4 Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

11. Böschungen

Die durch den Straßenausbau entstehenden Böschungen werden gem. Eintragung im Lageplan M. 1:500 (Erschließungsplanung) mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 2 BBauG, § 111 LBO

1. Dachform - Dachneigung

1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von mind. 22° und max. 32° zugelassen.

Für die Dacheindeckung ist dunkles, engobiertes Bedachungs-
material zu verwenden.

Bei gewerblichen Betrieben im Mischgebiet darf nur Flachdach
mit max. 5° Neigung verwendet werden.

1.1.1 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Doppelhäuser

sind gestalterisch, insbesondere in Traufhöhe, Sockelhöhe,
Dachneigung, Dachgesimsvorsprung sowie Art und Farbe des
Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhe

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

bei 1-geschossigen Gebäuden	4,20 m,
bei 2-geschossigen Gebäuden	6,50 m,
Garagen	2,50 m.

4. Garagen

Garagen sind, soweit sie nicht in den Hauptbaukörper mit
einbezogen sind, mit Flachdächern mit max. 5° Neigung zu
versehen.

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

5. Einfriedigungen

5.1 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 Heckenhinter-
pflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Win-
keleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht
verwendet werden.

5.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegober-
kante oder eingeebneten Gelände liegen.

5.3 An öffentlichen Straßen und Wendeplätzen, an denen kein
Gehweg vorgesehen ist, müssen die Einfriedigungen und Stütz-
mauern 50 cm hinter der Randsteinkante versetzt werden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so
durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländever-
hältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Das Gelände
ist bis auf Straßenhöhe anzuschütten. Die Geländeverhältnisse

Für die Dacheindeckung ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

Bei gewerblichen Betrieben im Mischgebiet darf nur Flachdach mit max. 5° Neigung verwendet werden.

1.1.1

Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge und mit mind. 1,20 m Breite und einer max. Breite von 2,0 m für Einzelgauben bei zweigeschossiger Bauweise und einer max. Breite von 4,0 m bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Das Dach der Gaube darf oben im Abstand von min. 60 cm unter dem First ansetzen.

2.

Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

3.

Gebäudehöhe

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

bei 1-geschossigen Gebäuden	4,20 m,
bei 2-geschossigen Gebäuden	6,50 m,
Garagen	2,50 m.

4.

Garagen

Garagen sind, soweit sie nicht in den Hauptbaukörper mit einbezogen sind, mit Flachdächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

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

5.

Einfriedigungen

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 Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

6.

Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

6.1

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Das Gelände ist bis auf Straßenhöhe anzuschütten. Die Geländebeziehungen

der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Grenz- und Gebäudeabstände

Im Bereich südlich der Schulstraße müssen die Grenzabstände der Gebäude jeweils von der Westgrenze mind. 5,0 m betragen.

Im übrigen Gebiet richten sich die Abstände nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

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

Im Bereich der vorhandenen 110 KV-Leitung (KWR) Lörrach-Maulburg können gem. Schr. KWR vom 6.7.76 bis zum Abbau der Leitung keine Gebäude erstellt werden. Die in der Südwestecke des Baugebietes geplanten zwei Gebäude befinden sich außerhalb des Schutzbereiches der Leitung und können je nach Bauhöhe evtl. vorzeitig erstellt werden. Die Bauanträge sind dem KWR zur Stellungnahme vorzulegen.

Steinen, den 24. NOV. 1976

Der Bürgermeister:



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

Lörrach, den 10. Feb. 1977

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



In Kraft getreten am 21. April 1977

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -

I. A.



Landsberg
Landsberg