

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

---

zum Bebauungsplan "Östliche Ortserweiterung" für  
die Gewanne Wüste und Neu Teich der Gemeinde

H Ö L L S T E I 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. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

---

#### § 1

##### Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

#### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 9 der BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt.

#### § 3

##### Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.



§ 4

Bindung für Bepflanzung

Das Gewerbegebiet ist durch einen mindestens 10 m breiten, mit Sträuchern und Baumgruppen zu bepflanzenden Grünstreifen vom allgemeinen Wohngebiet abzugrenzen. Das hierfür in Frage kommende Gelände ist im Gestaltungsplan sowie im Straßen- und Baulinienplan kenntlich gemacht.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, im Industriegebiet (GI) durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich die zulässige Geschoßflächenzahl aus der Vervielfachung der Grundflächenzahl mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Im Industriegebiet ergibt sich die zulässige mittlere Gebäudehöhe in m durch Teilung der festgesetzten Baumassenzahl durch die festgesetzte Grundflächenzahl.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

(2) Die im Gestaltungsplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen sind Höchstwerte.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet sind die im Gestaltungsplan jeweils festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse zwingend. Eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse gem. § 17 Abs. 5 BauNVO ist nicht zugelassen. Bei der 3-geschossigen Bebauung entlang der Bundesstraße können Attikageschosse zugelassen werden, wenn nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche überbaut wird.

III. Bauweise und überbaubare Grundstückefläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Im Industriegebiet können Ausnahmen gestattet werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich wird.

(3) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(4) Für die Stellung und First- bzw. Längsrichtung der Gebäude sowie für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.



§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i.S. des § 3 dieser Bebauungsvorschriften nicht zugelassen werden.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

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

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrissform der Gebäude soll sich an die Einzeichnungen im Gestaltungsplan halten.

Doppelhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Bundesstraße sollen im Grundriss und Ansicht gegliedert werden.

- (2) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude über Straßen- bzw. natürlicher Geländehöhe ist möglichst niedrig zu halten; Sie darf bei den 2-geschossigen Wohngebäuden nicht mehr als 0,60 und bei den 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 1,20 m über der Straße betragen.

- (3) Die Gebäudehöhe darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden mit Attikageschoss	12,00 m.

- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- (5) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

- (6) Die zulässige Dachneigung bei den zweigeschossigen Wohngebäuden beträgt mindestens 24° und höchstens 32° und bei den mit Flachdach ausgewiesenen Gebäuden höchstens 5°. Die sichtbare Trauflinie der Flachdächer muß horizontal verlaufen. Für die Dachdeckung der geneigten Dächer ist engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

- (7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden untersagt.

- (8) Die Ausführung eines Kniestockes kann bei Wohngebäuden bis zu 40 cm Höhe zugelassen werden.

- (9) Im Dachraum der Wohngebäude ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung



ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Der übrige Dachraum muß durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.

(10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

(11) Die 3-geschossigen Gebäude entlang der Bundesstraße sollen ein 4. Attikageschoß mit max.  $\frac{2}{3}$  Grundfläche erhalten. Die Fassaden sind vertikal durch Versatz zu gliedern.

(12) Bei allen Mehrfamilienhäusern sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

(13) Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entlang den öffentlichen Straßen anzuordnen. Sofern Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen erstellt werden, soll ihre Straßenansicht eine gute Gestaltung aufweisen.

#### § 11

##### Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(1) Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. des § 3 Abs. 1 dieser Bebauungsvorschriften sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Bauantrag für die Hauptgebäude mit einzureichen.

(2) Bei den freistehenden Einzelhäusern sollen die Garagen nach Möglichkeit mit den Hauptgebäuden in einen guten baulichen Zusammenhang gebracht oder mit den Garagen des Nachbargrundstücks zu einer Garagengruppe zusammengefaßt werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

(3) Die Anordnung der Garagen, Garagengruppen und Stellplätze soll sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan anpassen.

(4) Einzel- und Sammelgaragen sind eingeschossig zu errichten. Die Höhe vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Dachneigung soll bei freistehenden Garagen und Sammelgaragen im allgemeinen  $12^\circ$  nicht übersteigen.

(5) Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Straße müssen von der Straßengrenzungsline einen Mindestabstand von 5 m aufweisen.

(6) Kellergaragen sind nur in Ausnahmefällen und nur dann zulässig, wenn ihre Abfahrten im rückwärtigen Teil des Grundstückes angelegt werden.

#### § 12

##### Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung. Ihre Höhe darf das Maß von 0,90 m über Gehwegoberkante bzw. über Straßenrandstein nicht überschreiten. Die Hecken sind ebenfalls auf dieser Höhe zu halten.



- (2) Stacheldraht darf für Einfriedigungen nicht verwendet werden.
- (3) An der Straßeneinmündung in die Bundesstraße muß innerhalb des eingezeichneten Sichtdreiecks (Bl. 2 u. Bl.3), bei allen sonstigen Straßeneinmündungen und Kreuzungen innerhalb eines Sichtdreiecks von mind. 10 m Frontlänge die Verkehrsübersicht gewahrt sein. Innerhalb dieses Sichtdreiecks ist jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 70 cm Höhe - gemessen von Straßenoberkante - untersagt.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen 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) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private Gehwegflächen vor Läden oder Hauseingängen müssen befestigt werden.
- (4) Offene Hofflächen und Wäschetrockenplätze sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.
- (5) Entlang der Bundesstraße kann ein Sichtschutzwall aufgeschüttet werden. Ausformung und Höhe ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Höllstein, den 6. August 1971

Der Bürgermeister:



*gmp*



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

Lörrach, den 27. Jan. 1972

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
— Bauabteilung —



10. Febr. 1972

In Kraft getreten am \_\_\_\_\_

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
— Baurechtsabteilung —  
i. V.

Dr. Waldmann  
Regierungsdirektor

