Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Steinbrunnen" für den Bereich des FLurstück NR. 1875 Gemarkung Steinen:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I Seite 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen für das Flurstück NR. 1875 getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung:**

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

1.2 Anlagen nach § 3 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO sind in folgendem Umfange zulässig:
a) Betriebe des Beherbungsgewerbes,
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 gemäß § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung (Blatt. 2 und Blatt. 3) der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Zahl der **Vollgeschosse** Höchstwert bzw. Zwingend

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens betragen:
a) bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
Ausnahme: Zwingend, nach Baueingabeplan ist die Firsthöhe des Bauvorhabens auf Fl.Nr. 1875 mit der Firsthöhe des Nachbargebäudes auf FL.NR. 1875/16 gleich hoch.

2.3 **Grundflächenzahl** (GRZ) Höchstmaß

2.4 **Geschoßflächenzahl** (GFZ) Höchstmaß

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise
Es sind zulässig: Doppelhäuser, Hausgruppen.

3.2 Bei den Staffelhäuser wird besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3.3 Die zulässige Hausform und Dachrichtung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die in den Plänen eingetragene Gebäuderichtung zwingend.
Bei den Staffelhäusern kann auch eine von der Einzeichnung abweichende Anordnung gewählt werden.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

4.1 Folgende Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen, Freitreppenaufgänge und Stützmauern bei den Staffelhäusern.

4.2 Folgende Nebenanlagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

4.3 Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

5.2 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sollen 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. von der Fahrbahnkante beträgt 5,0 m, soweit durch Baulinie oder Baugrenze nichts anderes festgesetzt ist.

5.3 Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

5.4 Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
Für den Bereich der Staffelhäuser gilt folgende besondere Festsetzung: Wenn Wände oder Mauern von überdachten Stellplätze näher als 3,00 m an die Straße gebaut werden, sind darin Sichtöffnungen für den ausfahrenden Fahrzeugverkehr in ausreichender Größe zu schaffen und so anzuordnen, daß der Fahrzeugverkehr durch die Öffnungen beobachtet werden kann.

5.5 Vorspringende Teile der Überdachung der Stellplätze müssen mindestens 0,50 m Abstand zur Hinterkante des Fahrbahnrandes (Bordsteinkante) einhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über N.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt. Maßgebend ist der gewachsene Boden des Hanggeländes.

6.2 Die EFH der Gebäude darf höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände am Hausgrund, bzw. über der Höhe der angrenzenden Erschließungsanlage liegen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

7.1 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, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 70 cm Höhe freizuhalten.

7.2 Flächen für den Gemeindebedarf sind in den Plänen (Blatt 2 und Blatt 3) mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintragung von Baulinien und Baugrenzen.

8.2 Die Abstandsflächen werden im übrigen nach den Bestimmungen der LBO ermittelt.

Gemeinde Steinen
Landkreis Lörrach

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung:

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

Bei freistehenden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern oder Walmdächern ist eine Neigung von mindestens 20° und maximal 28° zugelassen.
Im Bereich der Staffelhäuser zwischen P 2 und P 3 sind nur Satteldächer und eine Dachneigung von maximal 32° zugelassen.

1.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaupe darf oben im Abstand von mind. 60 cm unter dem First ansetzen.
Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.
Bei Reihenhausanlagen ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen.

1.3 Kniestock

Kniestöcke bis 40 cm Höhe können zugelassen werden.

1.4 Dachneigung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder als Ziegel geformte Betondachsteine in rot bis braun zulässig.

1.5 Doppelhäuser, Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen (auch Staffelhäuser) sind hinsichtlich der Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und - farbe einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen. Hausgruppen müssen im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
Für Hausgruppen sind Sammelantennen zu verwenden.

2. Garagen

2.1 Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 6° Neigung zu versehen.

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 19. Aug. 1997
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –



In Kraft getreten am 03. Sep. 1997

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –



Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung:

1. Wohngebäude

1.1. Dachform

Bei freistehenden Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern oder Walmdächern ist eine Neigung von mindestens 20° und maximal 28° zugelassen.
Im Bereich der Staffelhäuser zwischen P 2 und P 3 sind nur Satteldächer und eine Dachneigung von maximal 32° zugelassen.

1.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei freistehenden Einzel- und Doppelhäuser nicht zulässig. Im Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten Einzel- Wohnräume eingebaut werden; diese müssen durch Giebelfenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden. Im Bereich der Staffelhäuser zwischen P 2 und P 3 sind Dachaufbauten zulässig,

1.3 Kniestock

Kniestöcke bis 40 cm Höhe können zugelassen werden.

1.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder als Ziegel geformte Betondachsteine in rot zulässig.

1.5. Doppelhäuser, Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen (auch Staffelhäuser) sind hinsichtlich der Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen. Hausgruppen müssen im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Für Hausgruppen sind Sammelantennen zu verwenden.

2. Garagen

2.1 Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 6 ° Neigung zu versehen.

2.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen müssen gestalterisch (Dachform, Gebäudehöhe usw.) aufeinander abgestimmt sein.

2.3 Für den Bereich der Staffelhäuser sind nur offene, überdachte Stellplätze zulässig. Die auf Straßenhöhe anzuordnenden Stellplätze sind mit Flachdach zu gestalten. Die Stellplatzüberdachung wird über die gesamte Straßenlänge von der südlichen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze durchgeführt. Die Vorderseite der Stellplatzüberdachung ist mit immergrünem Gehölz zu bepflanzen (auch als Schutz gegen Absturz).

3. Einfriedigungen

3.1 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 mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht ist nicht zulässig.

3.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.

3.3 An öffentlichen Straßen und Wendeplätzen, an denen kein Gehweg und kein Schrammbord vorgesehen ist, müssen die Einfriedigungen einen Abstand von 25 cm zur hinteren Kante der Randsteinkante einhalten.

3.4 Bei Staffelhäusern sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und zwischen den einzelnen Gebäuden nicht zulässig.

4. Vorgärten, Hofflächen

4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Die Flächen von Vorplätzen, Garagenhöfe und Stellplätze, sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

5. **Geländeaufschüttungen**

5.1 Geländeaufschüttungen und Geländeabtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.2 Hier wird besonders für den Bereich der Staffelhäuser auf die Festsetzungen des Gutachtens des geologischen Landesamts Baden-Württemberg vom 20.01.1981 hingewiesen. Dieses Gutachten ist bei der Planung und Baudurchführung zu beachten. Es wird hiermit Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Im Bereich von vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art können zum Schutze dieser Leitungen bauliche Auflagen als besondere Beschränkungen auferlegt werden. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Steinen, den 20. Okt. 1992

Der Gemeinderat

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 23. Nov. 92
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH

GEMEINDE 4 STEINEN

Der Bürgermeister

In Kraft getreten am 02. Dez. 92
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH