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

zum Bebauungsplan "VOGELPARK III"

der Gemeinde STEINEN

Gemarkung Schlächtenhaus

für die Grundstücke Fl.St.Nr. 870/1, 869/1, 869/2, 868/1 (teilw.) 859/1 (teilw.) und 870/3 (teilw.)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

1. ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbe~~

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 16 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze.

2.1 Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit II = I + DG festgesetzt. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß (DG) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

2.2 Im Sondergebiet ist die max. Größe der Grundfläche des geplanten Gebäudes durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

3. BAUWEISE (gem. § 22 BauNVO)

3.1 Die Bauweise ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen festgesetzt.

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser und Einzelhäuser oder Doppelhäuser erstellt werden können.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

5.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten. Abweichungen um + 5 Grad sind zulässig.
-

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (gem. § 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Gebäude ist im Typenschnitt (A-A) dargestellt.

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 50 cm hinausragen.

6.2 Für die Höhenlage des Gebäudes im Sondergebiet gelten die Typenschnitte im Bebauungsplan "Vogelpark II".

7. NEBENANLAGEN (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt, wie beispielsweise:

Sichtschutzmauern, Geräteboxen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.

Im gesamten Grundstücksbereich sind zulässig:

ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Treppenaufgänge, Spielplätze, Einfriedigungen.

Nebengebäude für Holzlagerung, Gartengeräte oder Kleintierhaltung sind in Anbindung an die Hauptgebäude zulässig.

7.2 Im Sondergebiet gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan "Vogelpark II".

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

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2 Garagen sind als An- oder Vorbauten auszubilden, oder in die Gebäude einzubeziehen.

8.3 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9. BÖSCHUNGEN - STÜTZMAUERN
(gem. §9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

9.1 Die durch den Bau der Straße entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 auf den Privatgrundstükken angelegt.

10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Im Plan ist ein Leitungsrecht (LR) für den vorhandenen Kanal zugunsten der Gemeinde für Betrieb und Unterhaltung der Leitungen festgelegt.

Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Die Schächte sind freizuhalten.

11. PFLANZGEBOT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zu pflanzen sind einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm.

12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
UND ZUFAHRTSVERBOT

12.1 Die im Bebauungsplan (Bl. 2) eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung oder sonstiger Nutzung mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

12.2 Entlang der Landes- bzw. Kreisstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m bzw. 10 m breiter Schutzstreifen, außer bestehendes Gebäude auf Fl.St.Nr. 869/1, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

12.3 Direkte Zufahrten und Zugänge zur Landes- bzw. zur Kreisstraße werden nicht gestattet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

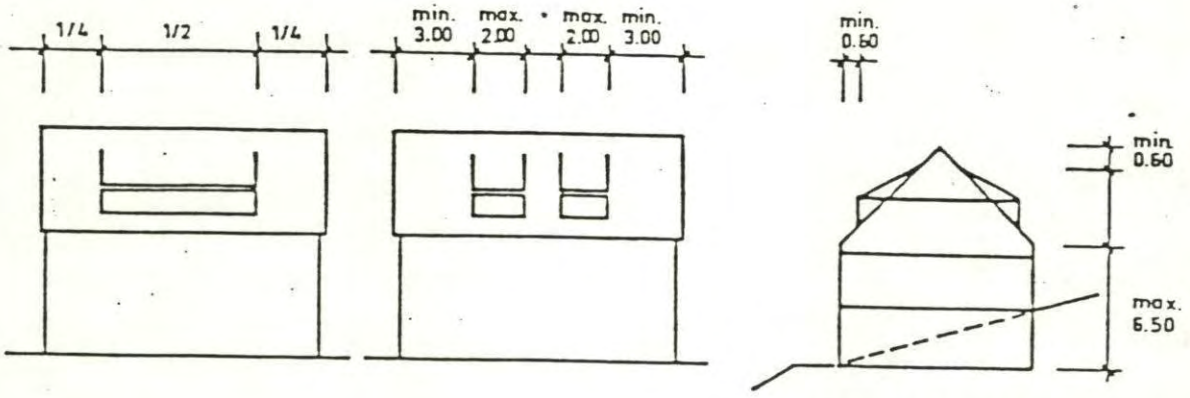
1.1 Die neu geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad auszubilden.

Die Dachdeckung ist im Material und Farbgebung dem bestehenden Schwarzwaldhaus anzugleichen.

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen, insbesondere sollen sie sich der Farbgebung anpassen.

1.2 Dachgaupen sind bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge und mit einer max. Breite von 2,0 m für Einzelgaupen zulässig.

1.3 Dachgaupen müssen von der Dachkante einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.



sh. Typenschnitt auf Plan (Bl. 2)

1.4 Im Sondergebiet gelten die Vorschriften für die Dachgestaltung im Bebauungsplan "Vogelpark II".

2. GEBÄUDEHÖHEN

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

beim 1-geschossigen Gebäudeteil 3,50 m (bergseits)
beim 2-geschossigen Gebäudeteil 6,50 m (talseits).

2.2 Im Sondergebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vogelpark II".

3. EINFRIEDIGUNGEN

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen nur als Naturhecken bis 80 cm hoch zugelassen.

3.2 Im Sondergebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vogelpark II".

Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur einheimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind unzulässig.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

5. STROMVERSORGUNG

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

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

Auf die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen im Bebauungsplan "Vogelpark II" wird verwiesen.

Steinen, den 19.11.1985

geändert gem. Gemeinderatsbeschluß vom 25.02.1986

Der Bürgermeister:

GEMEINDE 5 STEINEN

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 04. JUNI 1986

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

LANDRATSAMT 30 LÖRRACH

18. JUNI 1986

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT 28 LÖRRACH