

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Bündenfeld, Vordere Neumatt" für die Gewanne "Bündenfeld unter dem Dorf", "Vordere Neumatt", "Mittlere Neumatt", "Lange Neumatt", "Ortsetter" und "Einfang" der

Gemeinde S t e i n e n.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1, S 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.69 (BGBl. 1, S.1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.65 (BGBl. 1, S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.61 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert; die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausser den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - d) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sofern die Eigenart des Baugebietes im einzelnen gewahrt bleibt.

(2) Im Mischgebiet (MI) können ausser den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

§ 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 Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind nach § 9 Abs. 1 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan sowie im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Geschoßflächenzahl nicht erfolgt ist, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstwerte.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) Wo die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist, kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) 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 Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgarten- und Vorplatzflächen) können Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 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 Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite bei freistehenden Einzelhäusern mindestens 11 m betragen. Die Länge der Wohnhausgruppen soll nicht mehr als 10% von der aus dem Gestaltungsplan sich ergebenden Gebäudelänge abweichen. Hausgruppen müssen einheitlich geplant und gestaltet sowie gleichzeitig ausgeführt werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf - von der festgestellten Straßenhöhe (s. Straßenlängsschnitte) bis zur Traufe - höchstens betragen:

bei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach	6,50 m,
bei dreigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach	10,00 m,
bei viergeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach	12,50 m,
bei dem 9-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach	26,00 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst, niedrig zu halten; sie darf - von der festgestellten Straßenhöhe gemessen - bei zweigeschossigen Einzelhäusern höchstens 0,60 m, bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden höchstens 1,30 m betragen.

(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 in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Bei dem mit Flachdach zu versehenen 9-geschossigen Wohngebäude soll die Dachneigung höchstens 5° betragen. Die übrigen Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung in der zweigeschossigen Bauweise mindestens 24° und höchstens 32°, in der drei- und viergeschossigen Bau-

weise mindestens 18° und höchstens 24° betragen darf. Innerhalb der Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Die Satteldächer der Wohngebäude sind mit engobiertem Bedachungsmaterial einzudecken.

(7) Die Ausführung eines Kniestockes bis zu höchstens 40 cm Höhe kann zugelassen werden.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden untersagt. Bei den Wohngebäuden dürfen im Dachraum nur an den Giebelseiten Einzelwohnräume eingebaut werden; sie müssen ausschließlich durch Giebelfenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.

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

(10) Für alle Mehrfamilienhäuser sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

§ 11

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 3 dieser Bebauungsvorschriften sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Baugesuch für das Hauptgebäude mit einzureichen.

(2) Die Anordnung der Garagen, Garagengruppen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze soll sich an die Anordnungen im Gestaltungsplan anpassen. Wo die örtlich gegebenen Verhältnisse es ermöglichen, die Garagen in einen guten baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zu erstellen, kann diese Anordnung gegebenenfalls auch abweichend von den Eintragungen im Gestaltungsplan, zugelassen werden, sofern öffentliche Interessen nicht entgegen stehen.

(3) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

(4) Oberirdisch erstellte Einzel- und Sammelgaragen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer - Dachneigung höchstens 12° - auszubilden. Die Höhe vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf nicht über 3 m betragen.

(5) Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Straße müssen von der Straßengrenzungsline einen Mindestabstand von 5,50 m aufweisen. Die Vorfläche zwischen Garagentor und Straßengrenzungsline muß befestigt und darf nicht durch Einfriedigungstore abgegrenzt werden.

(6) Über den Decken der Tiefgaragen ist eine Humusschicht bis zur Geländehöhe aufzuschütten und zu begrünen.

§ 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 Winkleisen 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. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

(2) Grundstücke, auf denen drei- und mehr als dreigeschossige Gebäude vorgesehen sind, sollen keine Einfriedigungen erhalten. Diese Grundstücke sind längs der Straßen, Wege und Plätze durch eine schmale, etwa 10 cm hohe Bordschwelle aus Natur- oder Kunststeinen abzugrenzen.

§ 13

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

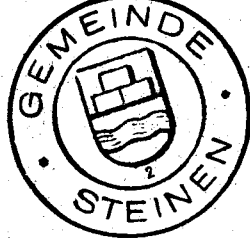
(3) An den Straßeneinmündungen in die Landstraße 138 und in die Kreisstraße 61 ist innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke, an den übrigen Straßeneinmündungen innerhalb eines Sichtdreieckes von der jeweiligen Frontlänge von mindestens 15 m Länge jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 80 cm Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

(4) Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private Gehwegflächen vor Läden oder Hauseingängen müssen befestigt werden.

(5) Offene Hofflächen, Mülleimerplätze und Waschetrockenplätze sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

Steinen, den 16. Dezember 1970.

Der Bürgermeister:



i. V. Waihl

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

Lörrach, den 29. Juli 1971

Landratsamt
Städtische Verwaltung
— Bauabteilung —



12. Aug 1971

In Kraft geblieben bis: _____

LANDRATSAMT
Städtische Verwaltung
— Baurechtsabteilung —

HA



M. Hoff