

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

zum Bebauungsplan "LAIER II A"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Hüsingén

für die Gewanne: "Kirschgarten", "Laier", "Ortsetter",
(alle teilw.) in der Gemarkung Hüsingén.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.65 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 13.12.77 (Ges.Bl. S. 77) -- 2. DV BBauG.
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.72 (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 wird festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

1.1.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO nur

Wohngebäude

Nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BBauG für Regenklärbecken und Trafostation.

1.4 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BBauG

In der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Diese Flächen werden nicht auf das Maß der Nutzung angerechnet.

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 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.1 Die Geschößzahl ist in den steiler geneigten Hangflächen mit $II = I + I_s$ festgesetzt. Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß gem. § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO (Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

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 zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

- 5.1 Für Gebäude mit Satteldach ist die First- und Gebäude-
richtung festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits der Erschließungsstraße das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten. Bei talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht mehr als 50 cm über die Gehweghinterkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudekante.

7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 7.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Zulässig sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, wie beispielsweise Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.

Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig:
Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern und Pergolen.

- 7.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

- 8.1 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, Einfriedigungen und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4
- 9.1 Garagen, die im Hanggelände westlich der Straße C - C 5 liegen, sind in die Gebäude unter einem Dach einzubeziehen, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist. Dabei ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 9.2 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergseits der Straße liegenden Gebäuden zulässig, wenn der Geländeeinschnitt der Garagenzufahrt nicht mehr als 1,00 m beträgt.
- 9.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante soll 5,00 m betragen.
10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
- Böschungen
- 10.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt. Die Böschungen sind in den Plänen dargestellt.
- 10.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg oder an Gehwegen errichtet, so sind sie 25 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen. Die Zwischenfläche ist zu befestigen.
11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- Im Plan sind folgende Leitungsrechte mit Angabe der jeweiligen Breite festgesetzt:
- 11.1 Leitungsrechte (LR) für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektrokabel für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen. Der Eigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Die Bereiche der Leitungsrechte sind nicht überbaubar.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 26° - 38° zulässig.
- 1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mindestens 1,0 m entfernt sein.

2. Garagen

- 2.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.
- 2.2 Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr als 3,0 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

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

3. Gebäudehöhe

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen eingeebneten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteil	3,50 m
bei zweigeschossigem Gebäude	6,50 m
bei talseits 2-geschossig (I + Is) talseits	6,50 m

Gebr. Kraft KG
G. G. St

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 25 cm zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist zu befestigen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Antennen

Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

8. Grenz- und Gebäudeabstände

Bei den Nord - Süd gerichteten Gebäuden ist von der südlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand für die Hauptgebäude von 6,0 m einzuhalten. Im übrigen gelten die Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO).

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 6 BauNVO

Im Bereich der vorhandenen und geplanten Schutzstreifen der Freileitung sind Bauanträge den Kraftübertragungswerken Rheinfeldern zur Überprüfung vorzulegen.

Steinen, den 15.05.1979

Der Bürgermeister

Pfingst

In Kraft getreten am 11. Okt. 1979

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —



Müller
Müller

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

Lörrach, den 04. Okt. 1979



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
Bauabteilung —