

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

zum Bebauungsplan "Hintere Neumatt" für die Gewanne
"Hintere Neumatt", "Mittlere Neumatt" und Schloßgarten"
der Gemeinde S t e i n e n .

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl.S.429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151)(LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (3) der BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschößzahl erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt ist, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Geschößzahlen, die im Gestaltungsplan durch die Art der Gebäudeschraffur kenntlich gemacht sind, sind zwingend.

(3) Von den festgesetzten Geschößzahlen 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 die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

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

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen langgestreckte Rechtecke bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei den freistehenden zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 11,0 m betragen. Die Länge der dreigeschossigen Gebäudegruppen darf nicht mehr als 10 % von der sich aus dem Gestaltungsplan ergebenden Gebäudelänge abweichen. Bei den zweigeschossigen Reiheneinzelhäusern soll die Gesamtlänge einer Reihe der Einzeichnung im Gestaltungsplan entsprechen. Doppelhäuser, Hausgruppen und die Reiheneinzelhäuser einer Reihe müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
- | | |
|-------------------------------|----------|
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m , |
| bei dreigeschossigen Gebäuden | 9,50 m . |
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 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) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mindestens 18 ° und höchstens 25 ° betragen (flachgeneigtes Dach). Bei Hausgruppen, Doppelhäusern und innerhalb einer Gebäudereihe muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
- (7) Für die Dacheindeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Im Dachraum der zwei- und dreigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des übrigen, nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach untersagt.
- (10) Bei den zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäuden kann ein Kniestock bis zu 40 cm Höhe - gemessen zwischen Obergeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand und der Unterseite der Sparren - zugelassen werden.
- (11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen - sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt - eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Garagengruppen sind in Stellung und Lage den Eintragungen im Gestaltungsplan anzupassen.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern; oder einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung; oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen muß die Verkehrsübersicht gewahrt sein.

(2) Im Bereiche der Teilfläche, auf der die dreigeschossige Bauweise festgelegt ist, sollen die Grundstücke keine Einfriedungen erhalten. Diese Grundstücke sind längs der öffentlichen Straßen und Wege durch eine schmale, etwa 5 cm hohe Bordschwelle aus Natur- oder Kuststein abzugrenzen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllung 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 Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind bis zum Zeitpunkt des Ausbaus einer örtlichen Zentralkläranlage in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Für die Entwässerung von Bauten, die vor Fertigstellung des Ortskanalnetzes errichtet werden, ist im Einzelfall ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Auch diese Bauten sind nach Fertigstellung des Ortskanalnetzes entschädigungslos an das Ortskanalnetz anzuschließen.

§ 15

Planvorlägen

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Beueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle oder Geländeschnittzeichnungen verlangen.

(2) Es kann ferner verlangt werden, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen und Latten so dargestellt werden, daß die Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände beurteilt werden kann.

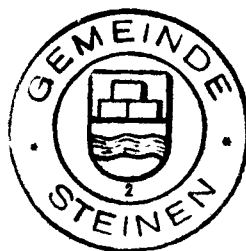
§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.

Steinen / Lörrach, den 17. Januar 1964.

Die Gemeinde:



Entwurf und Planfertigung

Architekt Otto Lindenmann
Dipl.-Ing. R. Lindenmann
Planungsbüro
LÖRRACH (Baden)
Tormstraße 22, Tel. 3300