

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

zum Bebauungsplan "UNTERE STRASSE"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Hägelberg

für die Gewanne: "Letten", "Leer Sand", "In der Kammer"  
und "Ortsetter" (alle teilw.)  
in der Gemarkung Hägelberg

## 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 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. §§ 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

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

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 als Höchstgrenze.

2.1 Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit  $II = I + Is$  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 (Blatt 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder je ein Doppelhaus auf Flurst.-Nr. 75/2 und 249 erstellt werden können.

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 bei den talseitig der Er-  
schließungsstraße gelegenen Gebäuden nicht mehr als 15 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, Spiel-  
plätze, Einfriedigungen.
- 7.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können  
als Ausnahme zugelassen werden.
8. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4  
Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nicht zulässig.  
Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahn-  
kante muß 5,00 m betragen.
9. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
- Böschungen
- 9.1 Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen werden im  
Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5  
auf den vorhandenen und geplanten Privatgrundstücken angelegt.  
Die Böschungen sind im Bebauungsplan (Bl. 2) und in der Er-  
schließungsplanung festgelegt.
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- Im Plan sind Leitungsrechte mit Angabe der jeweiligen Breite  
festgesetzt:
- Für öffentliche Abwasserleitungen sowie für Verlegung, Betrieb  
und Unterhaltung der Leitungen. Der Eigentümer darf keine Ver-  
richtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicher-  
heit der Anlagen gefährden. Schächte sind freizuhalten.



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

### 1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 18° - 32° zulässig.

Assymetrische Dachflächen sind zulässig, wenn bei beiden Dachflächen die zulässige Neigung eingehalten wird.

Für alle geneigten Dächer ist Dachdeckungsmaterial in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden.

- 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

Garagen sind bei den Einzelhäusern in die Hauptgebäude unter einem Dach einzubeziehen.

### 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 eingeschossigem Gebäudeteil (bergseits)	3,50 m
bei talseits 2-geschossig (I + Is) (talseits)	6,50 m

Die Gebäudehöhe bis OK First darf max. 6,0 m über Hinterkante Gehweg betragen.

### 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.



5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind ebenerdig anzufüllen.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.
- 5.4 Gemäß Garagenverordnung sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auszuweisen.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. Grenzabstand

Von der westlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten.

Im übrigen gelten die Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO).

Steinen, den 12. Februar 1980

Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
mit Auflagen

09. Dez. 1980

Lörrach, den

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -



17. Juli 1981

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -

  
Müller

