

7

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

zum Bebauungsplan "STUTZ II" der Gemeinde Steinen

für das Gewann "Stutz II" (teilw.) und "Bann" (teilw.)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 3281) -- 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) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.06.1961 (Ges. Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.03.1965 (Ges. Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG in der geänderten Fassung vom 30.01.1973 (Ges. Bl. S. 19/20).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, insbesondere § 73 LBO gemäß Bekanntmachung der Neufassung der LBO vom 28.11.1983, Ges. Bl. Seite 770 folgende.

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 Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen sind keine zulässig

- 1.1.2 Gemäß § 3 (4) BauNVO sind nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind in den im Plan bezeichneten Gebieten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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.

Die Geschoß-Zahl ist im geneigten Hanggebiet mit I + Is festgesetzt. Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß gem. § 2 Abs. ~~58~~ Nr. 2 LBO (Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO.

5. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG.

Für die Stellung der Gebäude - Gebäudehaupttrichtung - sind die aufgrund der Topographie und der Lage zu den Erschließungsanlagen aufgenommenen Planeintragungen der Firsttrichtung zu beachten.

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

Die EG-Fußbodenhöhe 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 EG-Fußbodenhöhe nicht mehr als 70 cm über der Gehweghinterkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudekante.

8. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

8.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

8.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen.

- 8.3 Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig:
Sichtschutzwände,
Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzwänden,
Pergolen.
- 8.3.1 Auch innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen eine Höhe von 2,0 m über OK Gelände nicht überschreiten.
- 8.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 8.5 Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 2 BBauG
- Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m - gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder - von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzungen mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
10. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BBauG
- 10.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Plan eingetragenen Stellen anzuordnen.
Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden.
- 10.2 Garagen, die im Hanggelände talseits der Straße liegen, sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.
- 10.3 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergseits der Straße liegenden Gebäude zulässig.
- 10.4 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.
- 10.5 Gemäß der Garagenverordnung sind 1,5 Stellplätze je WE auszuweisen, mindestens jedoch 2 Stellplätze.
11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1
Böschungen - Stützmauern Nr. 26 BBauG
- 11.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt. Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 80 cm hoch angelegt werden. Ihr Unterhalt ist Sache des Grundstückseigentümers.

- 11.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg errichtet, so sind sie 30 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen.

Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu befestigen.

12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

^{Für} Ver- und Entsorgungsleitungen sind, soweit diese über Privatgrundstücke führen, Flächen für Leitungsrechte zugunsten des Nutzungsberechtigten für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen festgesetzt.

Der Eigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 2 BBauG und § ~~111~~¹³ LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachausbildung

1.1.1 Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Für Dachform und Firstrichtung gelten die Planeinträge als Empfehlung. Ruhige Dachformen sind anzustreben.

1.1.2 Anstelle der vorgesehenen Satteldächer sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene und ungleichseitige Satteldächer mit Firstverlagerung zur Bergseite und anderen Dachneigungen (mindestens 24°) dann zulässig, wenn dadurch diejenige Firsthöhe nicht überschritten wird, welche bei Anlage von Satteldächern in der vorgeschriebenen Dachneigung entstehen würden.

1.1.3 Dachaufbauten und Dachgaupen sind auf Dachflächen mit Neigung unter 35° nicht gestattet, Dacheinschnitte (Negativgaupen) nur bis max. 1/3 der entsprechenden Firstlänge zulässig. Sie müssen vom Ortgang oder von Dachkehlen mindestens 2,0 m abrücken.

1.1.4 In der Dachdeckung sind schwarze und hellgraue Farben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

2. G A R A G E N

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl nach den Bestimmungen des § 39 LBO bzw. den Richardsätzen mit dem Hauptgebäude zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll zusammen mit den Bauvorlagen der Hauptgebäude beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung ist ein Zusammenhang der Garagen mit dem Hauptgebäude anzustreben, der Einbau oder Anbau an das Hauptgebäude ist dann mit Angleichung der Dachneigung vorzuziehen.
- 2.3 Für Garagen an der Grundstücksgrenze oder bei in den Hang eingeschnittenen Garagen sind Flachdächer zu wählen. Bei den in den Hang eingeschnittenen Garagen sind die Flachdächer mit Erdüberdeckung und Bewuchs zu versehen.

3. GEBÄUDEHÖHE

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

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei talseits zweigeschossig 6,50 m
(I + Is)

4. GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

Bei den von nordwest nach südost ausgerichteten Gebäuden ist von der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Grenzabstand für die Hauptgebäude von mindestens 5,0 m einzuhalten. Im übrigen ist ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m nicht zu unterschreiten.

5. EINFRIEDIGUNGEN

- 5.1 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind in Gestaltung und Höhe einander anzupassen. Empfohlen werden naturständige Gehölze und Hecken, bei Einzäunungen sind Holzzäune in Naturbehandlung auf Sockelmauern von max. 30 cm Höhe vorzuziehen. Drahtgeflechtzäune sollen Heckenhinterpflanzung erhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigung darf an den Straßen max. 80 cm über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände nicht übersteigen.

- 5.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist, hinter die Straßengrenze um 30 cm zurückzusetzen (gem. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist zu befestigen.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
- 6.2 Vorplätze, Gartenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. NIEDERSpannungsLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

8. AUSSENFARBE

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lage des Baugebietes sind bei hellen Außenputzfarben leichte Abtönungen in Erdfarben vorzunehmen.

9. GEMEINSCHAFTSANTENNEN

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß eine Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Alle Gebäude müssen an die Anlage angeschlossen werden. Die Errichtung von Einzel-Außenantennen ist unzulässig. Sonderantennen bedürfen einer Genehmigung.

Steinen, den 17. April 1984

Der Bürgermeister:



H. Kuhnholdt

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

20. Juli 1984

Lörrach, den _____

Landratsamt

Staatliche Verwaltung

— Bauabteilung —



01. Aug. 1984

In Kraft getreten am _____

Landratsamt Lörrach

— Baurechtsamt —

U. Müller
Müller



Handwritten signature/initials