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

zum Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER II"

der Gemeinde STEINEN
im Ortsteil WEITENAU

für das Gewann: Bündtenäcker (teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

für Kinderspielplatz

1.3 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 18a) BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der max. zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß wegen der Beschränkung der Traufhöhe eines der zulässigen Vollgeschosse nur als Dachgeschoß realisiert werden kann (= "oberstes Geschoß" entsprechend der Definition in § 2 (5) der Landesbauordnung). Unterhalb der verlängerten Straße "Bündtenäcker" kann das 2. Vollgeschoß alternativ als Sockelgeschoß ausgebildet werden.

Die max. Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser (E) oder nur Doppelhäuser (D) zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First-

bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE
gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Für die Baugrundstücke der Doppelhäuser (D) wird eine Mindestbreite von 15,0 m festgesetzt.

7. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

7.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf bergseitig das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten.

7.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Straße, das Gelände bergseits bis auf Straßenhöhe aufgeschüttet wird. In diesem Fall ist die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.

8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

9.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der im Plan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.2 Der Mindestabstand der Garagen von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante soll in der Regel mind. 5,0 m betragen.

9.3 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze anzulegen.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zulässig sind einheimische Laubbäume.

10.2 Koniferen und exotische Pflanzenarten sind im Baugebiet nur als Einzelgehölze in deutlich untergeordnetem Außmaß zulässig.

10.3 Je Grundstück ist mind. 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 15 cm zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind in der Pflanzperiode auszuführen, die der Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgt, spätestens aber 1 Jahr nach Baufertigstellung.

11. FLÄCHEN AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die durch Straßeneinschnitte oder Höherlegung der Straße entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues entsprechend den Geländequerschnitten zur Erschließungsplanung auf den Privatgrundstücken angelegt.

12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger eingetragen.
An den Leitungen und Schächten darf keine Verrichtung vorgenommen, die diese gefährden oder beschädigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Die Gebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Dachneigung von 35 bis 42 Grad.
Für alle geneigten Dächer sind Ziegel in den Farben rot bis braun zu verwenden.

1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muß vom First einen Abstand von mind. 60 cm halten.

Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zusammen an einer Gebäudelängsseite unzulässig.
Liegende Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung untergeordneter Räume (z.B. Badezimmer, Treppenhaus) zulässig.

1.3 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

1.4 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER
Die Doppelhäuser sollen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmateriales aufeinander abgestimmt werden.

1.5 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE
Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Fassade und Dach, ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

2. GEBÄUDEHÖHE gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

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

- bei den Gebäuden nördlich oberhalb der verlängerten Straße "Bündtenäcker"
  im Mittel gemessen 3,80 m

- bei den Gebäuden südlich unterhalb der verlängerten Straße "Bündtenäcker"
  bergseits 3,50 m
  talseits 6,50 m.

  Zulässig sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoß alternativ als Sockelgeschoß oder als Dachgeschoß (= "oberstes Geschoß i.S.v. § 2 (5) LBO) ausgebildet werden kann.

3. GARAGEN
gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude integriert werden, mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude zu versehen.

3.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in der Dachneigung und Dachdeckung sowie in der Detailausbildung der Traufe aufeinander abzustimmen. Die Dachfläche muß bei nebeneinander in der gleichen Flucht liegenden Garagen in einer Ebene liegen.

4. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung und Drahtgeflechte mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 cm über Gehweg- bzw. Randsteinoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

4.3 Von der Straßenkante ohne Gehweg sind die Einfriedigungen 0,50 m zurückzuversetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

4.4 Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen oberhalb des Hohlweges sind Einfriedigungen (Zäune und Hecken) unzulässig. Zulässig sind Laubbäume und Buschgruppen zur Gestaltung des Ortsrandes.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse sowenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.2 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen muß auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

5.3 Garagenvorplätze und Stellplätze sollen als wassergebundene Decken, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren angelegt werden.

5.4 Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNAHMEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. FERNMELDEANLAGEN

Wegen der Erforderlichkeit der Verlegung neuer Fernmeldeanlagen ist für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, 7800 Freiburg, Dienststelle Planungsstelle L, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2. WASSERVERSORGUNG

Das Wasserwirtschaftsamt stellt in seiner Stellungnahme vom 01.02.1991 fest, daß das Quellwasserdargebot nur noch ausreiche, um den mittleren Wasserbedarf zu decken und deshalb bei Trockenheit mit einem Fehlbedarf gerechnet werden muß, der nur durch die Herstellung des geplanten Verbundes mit dem Wasserversorgungsnetz, das von den Tiefbrunnen Steinen gespeist wird, abgedeckt werden kann.

3. ABWASSERBESEITIGUNG (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 01.02.1991)

- Die geordnete Abwasserbeseitigung mit Ableitung zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage Steinen ist bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude betriebsbereit fertigzustellen.

- Die Leistungsfähigkeit der bestehenden, weiterführenden Schmutzwasserkanalisation ist in Eigenverantwortung zu überprüfen.

4. ABFALLWIRTSCHAFT (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 26.06.1991)

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhren sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestand-

teile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

Steinen, den 14.05.1991

ergänzt gem. Gemeinderatsbeschluß vom 09.07.1991

Der Bürgermeister / Stellvertreter

GEMEINDE 4 STEINEN

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 11. Sep. 91
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT 29 LÖRRACH

In Kraft getreten am 09. Okt. 91
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT 29 LÖRRACH