

15

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

zum Bebauungsplan "LANGE - HINTERE NEUMATT"
für die Gewanne "Hintere Neumatt", "Mittlere
Neumatt", "Schloßgarten", "Lange Neumatt" und
"Vordere Neumatt"

der Gemeinde S T E I N E N .

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)
-- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968
(BGBl. I S. 1237), ber. 20.12.1968 (BGBl. I S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne so-
wie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom
19.1.1965 (BGBl. I. S. 21) -- PlanZVO
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundes-
baugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom
16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG.
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württem-
berg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) -- LBO

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan Bl. 2 und Ge-
staltungsplan Bl. 3) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines
Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.1 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche
Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO
erfolgt durch Eintragung (Bl. 2 und Bl. 3) der Grundflächenzahl (GRZ),
der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = Höchstwert
- 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) = Höchstwert
- 2.3 Geschoßzahl = Zwingend oder als Höchstgrenze.

3. Bauweise

- 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Bei Gebäuden mit mehr als 50,0 m Gebäudelänge gilt besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Das Maß der zulässigen Gebäudelänge ist durch Festsetzung von seitlichen Baugrenzen bestimmt.

4. Gemeinbedarfsflächen (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

Flächen für Gemeinbedarf sind in den Plänen (Bl. 2 u. Bl.3) mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.

6. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 c BBauG)

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.

Für Gebäude mit Flachdächern ist die in den Plänen eingetragene Gebäude- richtung zwingend.

7. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1 d BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf über der Straßen- bzw. eingeebneten Geländehöhe höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	20 cm,
bei zweigeschossigen Gebäuden	
mit Satteldächern	50 cm,
bei allen übrigen Gebäuden	100 cm.

8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken und Spielplätze, Einfriedigungen.

Nur bei den eingeschossigen bzw. den zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern und Pergolen, Mindestabstand von der Straße: 2,50 m.

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

9. Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 (1) 13 BBauG)

Standplätze für Müllbehälter als Gemeinschaftsanlagen sind in Verbindung mit den Garagen oder sonstigen baulichen Anlagen anzulegen.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 (1) 2 BBauG)

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 70 cm Höhe freizuhalten.

11. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e BBauG

- 11.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 11.2 Es dürfen nicht mehr als 3 Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Erschließungsstraße angeordnet werden, dabei ist ein Mindestabstand von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante von 5,5 m erforderlich.
- 11.3 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei muß die Unterbringungsmöglichkeit von 1,5 Stpl. je Wohneinheit nachgewiesen werden.
- 11.4 Mehrere Einzelgaragen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
- 11.5 Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Ausfahrtsrampe keinen grösseren Geländeeinschnitt als 1,0 m erfordert.
- 11.6 Tiefgaragen sind mit einer Humusschicht bis zur Geländehöhe aufzuschütten und zu begrünen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 2 BBauG)

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von mind. 24° und max 30° zugelassen. Für die Dacheindeckung ist dunkles (engobiertes) Bedachungsmaterial zu verwenden.

1.1.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.1.2 Kniestöcke bis 40 cm Höhe können zugelassen werden.

1.1.3 Im Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten Einzelwohnräume eingebaut werden; sie müssen ausschließlich durch Giebelfenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.

1.1.4 In Ausnahmefällen können Dacheinschnitte zugelassen werden.

- 1.2 Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Dachneigung max. 5° betragen. Die sichtbare Traufkante muß horizontal verlaufen.

1.2.1 Dachaufbauten auf Flachdächern sind in Form von zurückgesetzten Attikageschossen zulässig, deren Grundfläche max. 2/3 der Gebäudegrundfläche betragen darf.

Aufbauten für Liftanlagen sind gestalterisch gut einzufügen.

2. Gebäudeform

Bei den Mehrfamilienhäusern sollen die Gebäude im Grundriss und Fassade gegliedert werden.

3. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,00 m,
bei vier- und mehrgeschossigen Gebäuden	Stockwerkszahl X 2,75 + 1.00 m.

4. Sammelantennen

Bei allen Mehrfamilienhäusern sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

5. Garagen

Einzel- oder Sammelgaragen sind mit Flachdächern zu versehen. Die Gesamthöhe der Garage darf max. 3,5 m betragen.

6. Einfriedigungen

6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

6.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.

6.3 Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, sollen keine Einfriedigung erhalten. Die Grundstücke sind längs der Straßen, Wege und Plätze durch eine schmale, etwa 10 cm hohe Bordschwelle aus Natur- oder Kunststeinen abzugrenzen.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

7.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

7.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze, sowie private Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7.4 Mülleimerplätze und Wäschetrockenplätze usw. sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

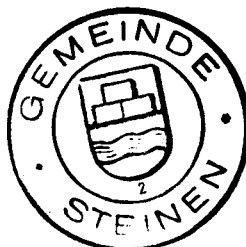
8. Grenz- und Gebäudeabstände

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

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BBauG)

1. In dem im Straßen- und Baulinienplan besonders gekennzeichneten Schutzstreifen entlang der gepl. Landstraße L 135/138 dürfen keine Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet werden.
2. Die Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalles entlang der gepl. Landstraße L 135/138 bedarf der besonderen Abstimmung mit der Straßenbaubehörde.

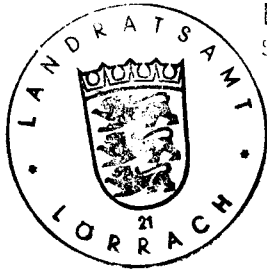
Steinen, den 22. Feb. 1972



Der Bürgermeister:

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

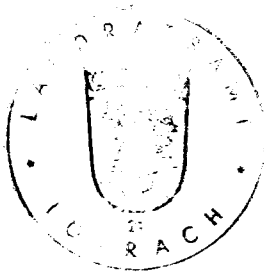
Lörrach, den 20. Juli 1972



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Baubteilung —

In Kraft getreten am 10. Aug. 1972

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
— Rechtsabteilung —
i. V.




Dr. Waldmann
Regierungsdirektor