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

zum Bebauungsplan "BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT II"

der Gemeinde STEINEN

Teiländerung des Bebauungsplanes "BÜNDENFELD-VORDERE NEUMATT" (inkraft getreten am 12.8.71)

Abgrenzung:

Westen: Weg Fl.St.Nr. 1582 (einschl.)

Norden: Hans-Thoma-Straße (Fl.St.Nr. 1570 teilw.), Hans-Adolf-Bühler-Straße (Fl.St.Nr. 1516 teilw.) entlang Grenze von Fl.St.Nr. 1525 - 1528 sowie Teil-Fl.St.Nr. 1534

Osten: Westgrenze Fl.St.Nr. 103, 104, 105, 107/1 und Teil-Fl.St.Nr. 108

Süden: Landesstraße L 138

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.o8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.

2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.o9.1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauVNO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.o1.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.

4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.o6.1961 (Ges.Bl. S. 2o8) i.d.F. der Verordnung vom 13.12.1977 (Ges.Bl. S 77)

5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 2o.o6.72 (Ges.Bl.S. 352) - LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.1.2 Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Anlagen gemäß §6 Absatz 2 BauNVO Nr. 6 u. 7 und Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

2.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden können.

2.3 Garagen dürfen, entsprechend den im Plan eingezeichneten Garagen (Ga) in Abweichung von § 7 Abs. 1 + 3 LBO ohne Grenzabstand errichtet werden. Die maximale Garagenhöhe nach § 7 Abs. 3 LBO ist einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

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

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

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) bei Reihen- und Einfamilienhäuser max. 4o cm
bei Mehrfamilienhäuser max. 1,2o m betragen.

6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

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

6.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 Nr. 1o BBauG

7.1 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 8o cm Höhe freizuhalten.

8. Garagen und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

8.1 Im Bereich der Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser sind Garagen und Stellplätze nur in den bezeichneten Flächen (Standort zwingend) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).

9. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

9.1 Im Plan (Bl.2) ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung in den Vorgartenbereichen und entlang der Landesstraße festgelegt.

10. Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG

Entlang der Landesstraße soll ein kleiner Wall zur Abschirmung angeschüttet werden.
Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Höhe der Aufschüttung einschl. Bepflanzung das Maß von 8o cm über Fahrbahn nicht überschreiten.

11. Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Im Plan (Bl. 2) sind Privatwege, Platzflächen und Garagen- und Stellplatzgrundstücke mit gegenseitigen Geh- und Fahrrechten festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 20 ° - 35 ° und bei den Giebel-Einzelhäusern von 44 ° - 48 ° zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist dunkles engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mindestens 2,0 m entfernt sein.

2. Garagen

2.1 Garagen sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5 ° Neigung zu versehen, soweit nicht Satteldächer im Plan festgesetzt sind.

3. Gebäudehöhe

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

bei eingeschossigen Gebäuden	3,60 m
bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach	6,80 m
bei dreigeschossigen Gebäuden (III = II + DG) wobei die Grundfläche des Dachgeschosses 20 % kleiner sein kann als die darunterliegenden Geschosse (Dachterrassen)	8,50 m
bei den zweigeschossigen Gebäuden mit Giebeldächern (Giebelhäuser)	5,00 m

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. Ausnahmen bilden die im Plan dargestellten Sichtschutzzäune bzw. Sichtschutzhecken bis 1,60 m Höhe, welche von öffentlichen bzw. privaten Wegen und Straßenflächen um 60 cm zurückzuversetzen sind.

4.2 Die Höhe der Einfriedigungen an allen Grundstücksgrenzen darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 50 cm zurückzuversetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Bei Hausgruppen und im Bereich der Giebel-Einzelhäuser sind Einfriedigungen im Vorplatzbereich entlang der Zugangswege und in den Bereichen, in welchen bodendeckende Bepflanzung festgesetzt ist, unzulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Vorgärten und Wege

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Soweit die Straßen höher als das natürliche Gelände liegen, ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzufüllen.

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

5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Sammelantennen

Bei allen Mehrfamilienhäusern und bei einheitlich durch Bauträger ausgeführten Gebäudegruppen sind Sammelantennen zu verwenden.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 6 BBauG

1. Straßenbauverwaltung

1.1 Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 138 ist ein 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.2 Zufahrten zur Landesstraße L 138 im Bereich des Einmündungsbogens der Hans-Adolf-Bühler-Straße sind nicht gestattet.

2. Landratsamt Lörrach - Umweltschutzamt -
Stellungnahme vom 4.12.1978

2.1 Unter Bezugnahme auf die amtliche Bekanntmachung vom 23.10.1978 teilen wir Ihnen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn ORLR Dr. Ostrop, mit, daß gegen obigen Bebauungsplan keine Einwendungen erhoben werden. Wir halten es allerdings für unabdingbar notwendig, daß die Bepflanzung auf der Basis der im Plan enthaltenen Pflanzgebote zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit uns vorgenommen wird; denn der Bebauungsplan enthält keine näheren Aussagen über die Auswahl der Pflanzen (Bäume und Sträucher).

3. Straßenbauamt Bad Säckingen
Stellungnahme vom 29.11.1978

3.1 Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tür abzugrenzen. Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 12.3 der Anlage zum Planzeichenerlaß vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50 (GABl S 309) festzulegen. Das Zufahrtsverbot im Knotenbereich L 138/ 4.A. Böhlerstraße ist bis hintere Baulinie Lgb.Nr. 1573 zu verlängern.

Anmerkung: (keine nachrichtliche Übernahme)

Die beiden öffentlichen Fußwege bleiben von dem Zugangsverbot unberührt.

4. Südwestfunk Baden-Baden
Stellungnahme vom 6.11.1978

Bei durch Hochhäuser abgeschattete kleineren Wohnhäusern sollte diesen Anschlußmöglichkeiten an die Gemeinschaftsanlagen der Hochhäuser geboten werden.

Steinen, den 29. Jan. 1979 Der Bürgermeister:

GEMEINDE STEINEN

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 25. Sep. 1980

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
– Bauabteilung –

In Kraft getreten am 09. OKT. 1980

Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

Müller