

Textteil des Teilbebauungsplanes
"In den Bergen"
der Gemeinde

H ä g e l b e r g , Kr. Lörrach

-
- 1) Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom 2.3.1962.
 - 2) Im Baugebiet dürfen - abgesehen von Nebengebäuden - (vgl. 6)) - nur Gebäude erstellt werden, die zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne kleingewerbliche Betriebe (Verkaufsläden u. dgl.) können zugelassen werden, sofern die Art dieser Betriebe mit dem Charakter eines Wohngebietes vereinbar ist.
 - 3) Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) soll im Bereiche des ganzen Baugebietes nicht mehr als 25 % der Grundstücksfläche betragen.
 - 4) a. Im ganzen Baugebiet ist die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern vorgeschrieben.
b. Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
c. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4 m betragen; der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,0 m nicht unterschreiten.
 - 5) a. Die Grundrisse der Gebäude sollen langgestreckte Rechtecke bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 12 m und nicht mehr als 20 m betragen.
b. Die Gebäude dürfen bergseits nur eingeschossig und an der Talseite nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten. Ihre Höhe an der Talseite darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens 6,50 m betragen. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen, eingeebneten Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
c. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf an der Bergseite nicht mehr als 60 cm betragen.
d. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
e. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden mindestens 18° und höchstens 32° betragen. Die Ausführung eines Kniestockes bis zu höchstens 40 cm Höhe kann zugelassen werden.
f. Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig. Einzelwohnräume im Dachraum dürfen nur an den Giebelseiten eingebaut werden; sie müssen ausschließlich durch Giebel Fenster belichtet und belüftet werden. Der übrige Dachraum darf nur durch liegende Fenster Belichtung und Belüftung erhalten.

- g. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.
- 6) a. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang gebracht werden.
- b. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- c. Nebengebäude müssen eingeschossig errichtet werden. Die Traufenhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Die Dächer sollen nicht mehr als 25° geneigt sein.
- d. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17.2.1939 (ReichsGesBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13.9.44 (ParBl. I S. 325).
- e.
- 7) a. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (Verputzen, Abschlämmen u. dgl.) und in hellen Farben (Pastelltönen) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- b. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- c. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
- 8) a. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge in gleicher Höhe durchzuführen. Die Gesamthöhe soll das Maß von 1,20 m nicht übersteigen. Sockelmauerchen sollen nicht höher als 0,30 m über den Gehweg bzw. über den Randstein hinausragen.
- b. Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sollen mit Naturhecken hinterpflanzt werden, welche durch regelmäßiges Schneiden auf einer Höhe von 1,20 m zu halten sind. Betonpfosten sind zu vermeiden.
- c. Stacheldraht darf nicht für Einfriedigungen verwendet werden.
- d. Wo die Straßen im Geländeeinschnitt liegen, sind evtl. erforderlich werdende Stützmauern längs der Straßen und auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten. Die Stützmauern sind in Natursteinmauerwerk oder aus Beton - tunlichst mit Natursteinverblendung - auszuführen.
- 9) a. 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.
- ~~b. Vorgärten bzw. Vorgartenstreifen sollen als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und gepflegt werden. Bumpflanzungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht stören, sowie auch nicht die allg. Aussicht.~~
- 10) a. Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz zu leiten.
- b. Für die Entwässerung von Bauten, die vor Fertigstellung des Ortskanalnetzes errichtet werden, ist im Einzelfall ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen; auch diese Bauten sind nach Fertigstellung des Ortskanalnetzes entschädigungslos an dieses Netz anzuschließen.

11) a. Im Gebiet des Teilbebauungsplanes "In den Bergen" soll die Ruhe eines reinen ~~Wohn~~gebietes gewahrt bleiben. Es ist deshalb nicht gestattet Wirtschaftsbetriebe zu errichten, die geeignet sind diese Ruhe zu stören.

b. Vorgärten bzw. Vorgartenstreifen sollen als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und dauernd gepflegt werden. Baumpflanzungen sind zur Belebung des Landschaftsbildes erwünscht. Sie dürfen jedoch nur an solchen Stellen gepflanzt - und müssen in der Höhe und Breite so gehalten werden, dass sie die Verkehrsübersicht nicht stören, sowie auch die Nachbarn in der Aussicht nicht wesentlich behindern.

c. Komposthaufen sollen nach den Regeln gärtnerischer Kultur angelegt und gepflegt werden. Sie müssen auf jeden Fall so angelegt sein, daß sie keine Dauerbelästigung durch Geruch, Insekten usw. verursachen.

- 12) a. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- b. Auch können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- c. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur mit Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.
- 13) Diese Bestimmungen über die Art der Bebauung sind ein Bestandteil des Teilbebauungsplanes "In den Bergen" vom 2.3.1962.

Hägelberg / Lörrach, den 2.3.1962

Die Gemeinde:



Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Turmstraße 22 Tel. 2300

[Handwritten signature: R. Lindenmann]
[Handwritten signature: O. Lindenmann]