

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

zum Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN II"

der Gemeinde HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Brühl", "Baumgärten" (teilw.)

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. 20.12.68 (BGBl. I S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie 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 Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) -- 2. DV BBauG in der geänd. Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

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

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.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2 u. Bl. 3) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 BBauG
Flächen für den Gemeinbedarf sind in den Plänen (Bl. 2 u. Bl. 3) mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.
6. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1b BBauG
 - 6.1 Für die Stellung der First- und Längsrichtung der Wohngebäude sowie für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.
7. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1d BBauG
 - 7.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche hinausragen:

im überwiegend ebenen Gelände	max. 60 cm,
im ebenen Gelände bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen	max. 1,20 m.
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: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
 - 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
 - 9.1 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 80 cm Höhe freizuhalten.
10. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e BBauG
 - 10.1 Die Garagen sind an den in Bl. 2 u. Bl. 3 eingetragenen Stellen anzuordnen. Ausnahmen sind nur zu gestatten, wenn zwingende Gründe vorliegen und die Angrenzer ein-

verstanden sind.

- 10.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagen-
gruppen zusammenzufassen.
- 10.3 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den
bergseits der Straße liegenden Gebäude zulässig, wenn
der Geländeeinschnitt der Garagenzufahrt nicht mehr
als 70 cm beträgt.
- 10.4 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahr-
bahnkante beträgt 5,00 m.
- 10.5 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptge-
bäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sind 2 Stell-
plätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- 11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1
Böschungen - Stützmauern Nr. 1 BBauG
- 11.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen
werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungs-
winkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von
22 - 28° zulässig.

Für alle Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungs-
material 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 Gie-
belseiten mind. 1,0 m entfernt sein.

2. Doppelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen

- 2.1 sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Trauf-
höhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesims-
vorsprung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe des
Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen. Die
Bauweise des Erstbauenden ist einzuhalten.

verstanden sind.

- 10.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
- 10.3 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergseits der Straße liegenden Gebäude zulässig, wenn der Geländeeinschnitt der Garagenzufahrt nicht mehr als 70 cm beträgt.
- 10.4 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.
- 10.5 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Böschungen - Stützmauern

- 11.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 LBO

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform – Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 22 – 28° zulässig.

Für alle Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.2 Dachgaupen sind als Schlepp- oder Satteldachgaupen bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube darf oben einen Abstand von 60 cm zum First hin nicht unterschreiten.
Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.
Bei Reihenhäuseranlagen ist eine einheitliche Gaupen-Gestaltung vorzusehen.
Die Dachneigung von Satteldachgaupen ist der des Hauptdaches anzugleichen.

2. Doppelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen

- 2.1 sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen. Die Bauweise des Erstbauenden ist einzuhalten.

5. Einfriedigungen

- 5.1 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. 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 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Antennen

- 7.1 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

8. Niederspannungsleitungen

- 8.1 Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 4 BBauG Straßenbauverwaltung

1. Der im Plan gekennzeichnete Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 6334 ist von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche

Für den Fall, daß bei verschiedenen Eigentümern keine Einigung erzielt wird, werden von der Baurechtsbehörde Einzelheiten festgesetzt.

- 2.2 Die Gebäude in Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und sollen möglichst in einem Zuge von einem Bauträger erstellt werden.

3. Garagen

- 3.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.
- 3.2 Die max. Garagenhöhe darf im Mittel gemessen nicht mehr als 3,0 m betragen.
- 3.3 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt 2.1 entsprechend.

4. Gebäudehöhe

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

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,00 m.

5. Einfriedigungen

- 5.1 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.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 5.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 0,25 m zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.4 Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern dürfen Vorgärten an den Eingangsseiten zur öffentlichen Straße nicht eingefriedigt werden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

7. Antennen

- 7.1 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

8. Niederspannungsleitungen

- 8.1 Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG Straßenbauverwaltung

1. Der im Plan gekennzeichnete Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 6334 ist von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche

dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 26.11.1968 - BGBl. I S. 1231 - errichtet werden.

2. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 6334 sind nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt und des Zuges ist im Bebauungsplan durchgehend auch im Bereich der Grünzonen mit dem Planzeichen Nr. 12.3 der Anlage zum Planzeichenerlaß vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50 GABl. 1966 S. 309 festgelegt.
3. Mit der Errichtung eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche Erschließungsstraße mindestens insoweit angelegt und entsprechend befestigt ist, daß Zugang und Zufahrt zu dem Baugrundstück über die Erschließungsstraße gesichert sind.

Leitungen

Im Bereich der vorhandenen und geplanten Leitungen jeder Art können den baulichen Anlagen besondere Beschränkungen auferlegt werden. Im Einzelfall bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Höllstein, den **13. DEZ. 1974**



.....
Der Bürgermeister

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

Lörrach, den 18. März 1975

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



19. JAN. 1983

In Kraft getreten am

