

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

zum Bebauungsplan "SÄGEMATT II "

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Höllstein

für die Gewanne: "SÄGEMATT" (teilw.) und "WÜSTE" (teilw.)
Gemarkung Höllstein

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) -- 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 geänderten 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.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (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 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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 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 und Bl. 3) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

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

- 5.1 Bei den Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegten Geländeoberfläche max. 50 cm hinausragen:
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen
- 7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
- 7.4 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- Entlang dem Gewerbekanal ist im Plan ein Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Kanales einschließlich der Ufer zugunsten der Unterhaltungspflichtigen für den Kanal festgesetzt.
- (Die Duldung der Unterhaltung beruht auf § 60 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 25.2.1960).
Auf Fl.St.Nr. 523/2 ist entlang dem Kanal ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung festgesetzt.
9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG
- 9.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Plan eingetragenen Stellen anzuordnen. Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

- 9.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zur Garagen-
gruppen zusammenzufassen.
- 9.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahr-
bahnkante beträgt 5,00 m.
- 10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
- 10.1 Die durch Straßeneinschnitte oder durch Höherlegen der
Straße entstehenden Böschungen werden im Zuge des
Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5
auf den Privatgrundstücken angelegt.

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
zulässig von: bei I - geschossig 22 ° - 38 °
bei II- geschossig 22 ° - 26 °
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 Gie-
belseiten mind. 2,0 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.

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

2.2 Dachneigung - wie 1.1.1

2.3 Dachform, Deckungsmaterial - wie 1.1.1

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 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.2.1 entsprechend.

4. Gebäudehöhe

4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhanden bzw. der im Rahmen der Erschließungsplanung neu festgelegten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens 3,50 m betragen.

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.

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. Soweit die Straßen höher als das natürliche Gelände liegen ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzufüllen.

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. Mülltonnenstandplätze

- 7.1 Der Standort der Mülltonnen bzw. für mehrgeschossige Bebauung Großbehälter ist im Grünrahmenplan festgelegt. Es sind nur einheitliche Mülltonnenboxen bzw. bestimmte Sichtschutzanlagen für Großraumbehälter zugelassen.
- 7.2 Als Sichtschutzanlagen für Müll-Großraumbehälter sind senkrecht aneinander gereihte Betonbohlen, welche einzugrün sind oder Standboxen für Müllgroßbehälter zu verwenden. Die Betonbohlen dürfen max. 1,45 m aus dem Gelände herausragen.

8. Heizung

Um Luftverunreinigungen und Belästigungen zu vermeiden, sind nur emissionsarme Heizungen zugelassen (Gas oder Elektro).

9. Gemeinschaftsantenne

- 9.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß eine Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Alle Gebäude müssen an die Anlage angeschlossen werden. Die Errichtung von Einzelantennen ist unzulässig. Sonderantennen bedürfen einer Genehmigung.

9.2 Sammelantennen

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

- 9.3 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.

10. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Steinen, den 31. Jan. 1978

Der Bürgermeister:



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

Lörrach, den 22. Feb. 1978

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



2. März 1978

In Kraft getreten am _____

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -
I. A.



Landsberg
Landsberg

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

zum Bebauungsplan "SÄGEMATT II "

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil Höllstein

für die Gewanne: "SÄGEMATT" (teilw.) und "WÜSTE" (teilw.)
Gemarkung Höllstein

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) -- 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 geänderten 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.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (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 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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 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 und Bl. 3) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen erstellt werden können.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

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

- 5.1 Bei den Gebäuden mit Satteldächern sind die in den Plänen eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BBauG
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegten Geländeoberfläche max. 50 cm hinausragen:
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 7.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen
- 7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
- 7.4 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
- Entlang dem Gewerbekanal ist im Plan ein Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Kanales einschließlich der Ufer zugunsten der Unterhaltungspflichtigen für den Kanal festgesetzt.
- (Die Duldung der Unterhaltung beruht auf § 60 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 25.2.1960).
Auf Fl.St.Nr. 523/2 ist entlang dem Kanal ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung festgesetzt.
9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG
- 9.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Plan eingetragenen Stellen anzuordnen. Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

- 9.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zur Garagen-
gruppen zusammenzufassen.
- 9.3 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahr-
bahnkante beträgt 5,00 m.

10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG

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

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
zulässig von : bei I - geschossig 22 ° - 38 °
 bei II- geschossig 22 ° - 26 °

Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes
Bedachungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.2 Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben 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.

Dachgauben müssen zum Ortgang hin einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.
Bei Reihenhäuseranlagen ist eine einheitliche Gauben-Gestaltung vorzusehen. Die
Dachneigung von Satteldachgauben ist der des Hauptdaches anzugleichen.

- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der
Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Gie-
belseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

2. Doppelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen

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

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

2.2 Dachneigung - wie 1.1.1

2.3 Dachform, Deckungsmaterial - wie 1.1.1

3. Garagen

3.1 Bei Satteldach-Garagen darf die Dachneigung max. 30° betragen. Die Errichtung eines Kniestockes ist nicht zulässig. Die Farbe der Dachdeckung ist an das Hauptgebäude anzupassen.

3.2 Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gilt II.2.1 entsprechend.

4. Gebäudehöhe

4.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhanden bzw. der im Rahmen der Erschließungsplanung neu festgelegten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens 3,50 m betragen.

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.

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. Soweit die Straßen höher als das natürliche Gelände liegen ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzufüllen.

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. Mülltonnenstandplätze

- 7.1 Der Standort der Mülltonnen bzw. für mehrgeschossige Bebauung Großbehälter ist im Grünrahmenplan festgelegt. Es sind nur einheitliche Mülltonnenboxen bzw. bestimmte Sichtschutzanlagen für Großraumbehälter zugelassen.
- 7.2 Als Sichtschutzanlagen für Müll-Großraumbehälter sind senkrecht aneinander gereihte Betonbohlen, welche einzugrünen sind oder Standboxen für Müllgroßbehälter zu verwenden. Die Betonbohlen dürfen max. 1,45 m aus dem Gelände herausragen.

8. Heizung

Um Luftverunreinigungen und Belästigungen zu vermeiden, sind nur emissionsarme Heizungen zugelassen (Gas oder Elektro).

~~9. Gemeinschaftsantenne~~

- ~~9.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß eine Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Alle Gebäude müssen an die Anlage angeschlossen werden. Die Errichtung von Einzelantennen ist unzulässig. Sonderantennen bedürfen einer Genehmigung.~~

~~9.2 Sammelantennen~~

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

- ~~9.3 Antennen an den Fassaden sind nicht zulässig.~~


10. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Steinen, den 31.1.1978



Der Bürgermeister:


(Pflüger)