

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

zum Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN III"

GEMEINDE STEINEN
ORTSTEIL HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Baumgärten", "Brühl", "Letten"
(alle teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBI. I S. 127) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBI. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

§ 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

für Kinderspielplatz

1.3 MISCHGEBIET (MI)
gem. § 6 BauNVO

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 5 - 8 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO sowie
- Anlagen gem. § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze (sh. Bl. 2).

2.2 Die Geschoßzahl ist mit II im Bereich der Einzelhäuser und Doppelhäuser und $III = II + I$ DG im Bereich der Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß (DG = oberstes Geschoß i.S.v. § 2 (5) LBO) als Vollgeschoß ausgeführt werden kann.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser (E) und Einzelhäuser und Doppelhäuser (E+D) zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 50 cm über Straßenhöhe hinausragen.

Bei den Mehrfamilienhäusern kann ausnahmsweise 1,0 m über Straße zugelassen werden.

7. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind, ausgenommen die Grundstücke Flst.Nrn. 224 und 224/1 - Mehrfamilienhäuser -, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.

7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

8.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der im Plan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8.2 Garagen im Kellergeschoß der Gebäude sind nicht zulässig.

8.3 Der Mindestabstand der Garagen von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
Zulässig sind einheimische Laubbäume.

Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Bau- gebiet nicht zulässig.

Die im Straßenraum festgesetzten Bäume werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme gepflanzt.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

10.1 Die durch Straßeneinschnitte oder durch Höherlegung der Straße entstehenden Böschungen sind im Zuge des Straßenausbaus in der Regel mit einem Neigungswinkel von ca. 1:1,5 entsprechend den Geländequerschnitten zur Erschließungsplanung auf den Privatgrundstücken angelegt.

11. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Am Südrand des Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Kraftübertragungswerke Rheinfelden (KWR). Die Leitung ist mit den Sicherheitsstreifen im Plan nachrichtlich dargestellt.

Bauanträge im Bereich der Leitungen sind den KWR zur Prüfung vorzulegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die KWR zu benachrichtigen.

Weiter sind Leitungsrechte für vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger im Plan eingetragen.

An den Leitungen und Schächten darf keine Vorrichtung vorgenommen werden, die diese gefährden oder beschädigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

- 1.1 Bei Gebäuden und Garagen mit Satteldächern ist eine Neigung von 22 - 28 Grad bzw. 28 - 36 Grad (gem. Planeintrag Bl. 2) zulässig.

Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial
- im Allgemeinen Wohngebiet in dunkel engobiert
- im Mischgebiet in den Farben Rot bis Rotbraun
jeweils in Abstimmung auf die Nachbargebiete zu verwenden.

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen; insbesondere sollen sie sich der Farbgebung anpassen.

- 1.2 Dachgauben sind als Schleppgauben bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gaube darf oben im Abstand von mind. 60 cm unter dem First ansetzen.

- 1.3 Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

- 1.4 Asymmetrische Dächer sind unzulässig.

- 1.5 Offene Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Einschnitte zugelassen werden, wenn die Überdachung entsprechend Ziff. 1.2 und 1.3 ausgeführt werden.

- 1.6 Querhäuser, die in die Dachfläche hochgezogen werden, sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig.

2. DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

- 2.1 Für die Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial gelten die Ziffern II.1.1 - 1.7 entsprechend.

- 2.2 Benachbarte Gebäude sollen in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesims sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abgestimmt werden.

3. GEBÄUDEHÖHEN

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

bei II-geschossigen Gebäuden 6,50 m.

4. GARAGEN

- 4.1 Zulässig sind Garagen mit Satteldächern mit annähernd der gleichen Neigung und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude.
- 4.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in der Dachneigung und Dachdeckung sowie in der Detailausbildung der Traufe aufeinander abzustimmen. Die Dachfläche muß bei nebeneinander in der gleichen Flucht liegenden Garagen in einer Ebene liegen.

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 mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 5.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehweg- bzw. Randsteinoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 5.3 Von der Straßenkante ohne Gehweg sind die Einfriedigungen 0,50 m zurückzusetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 6.1 Das Gelände ist bis auf Straßenhöhe aufzufüllen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 6.2 Garagenvorplätze und Stellplätze sind als wassergebundene Decken oder mit Rasengittersteinen anzulegen.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

8. PLANVORLAGE (Hinweise)

- 8.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:
 - 8.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

- 8.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.
- 8.1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.).

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB

1. STELLUNGNAHME WASSERWIRTSCHAFTSAMT vom 25.07.90

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnenanlagen "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach sowie innerhalb der Schutzzone III B für die öffentlichen Grundwasserfassungen im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen i.W.. Bei allen Bauvorhaben sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten.

2. LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
Außenstelle Freiburg vom 20.07.90

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205 - 2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, falls Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Steinen, den 15.05.1990

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderat 04.09.1990,
30.06.1992 und 01.12.1992

Der Bürgermeister



H. Krummholz

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. März 93
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



31. März 93

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

