

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

zum Bebauungsplan "BÜNDTENÄCKER"

der Gemeinde Steinen

Ortsteil Weitenau

für das Gewann: "Bündtenäcker" (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 (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.

- 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 zwingend oder als Höchstgrenze.

- 2.1 Die Geschoßzahl ist im geneigten Hanggebiet mit I + Is festgesetzt. Dies bedeutet, daß am Hang die Gebäude bergseits 1-geschossig, talseits 2-geschossig ausgebildet werden, wobei das Sockelgeschoß gem. § 2 Abs. 8 Nr. 2 LBO (Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden kann.
- 2.2 In dem im Plan bezeichneten Gebiet (Grundstück östlich Straßenpunkt A 2 - B) sind gem. § 4 (5) BauNVO im EG nur der Versorgung des Gebietes notwendige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig.

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) sind gem. § 22 (2) BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser 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 Ziff. 2 BBauG

- 5.1 Für die Stellung der Gebäude - Gebäudehaupttrichtung - sind

die aufgrund der Topografie und der Lage zu den Erschließungsanlagen aufgenommenen Planeintragungen zu beachten.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1d BBauG
 - 6.1 Die EG-Fußbodenhöhe darf bergseits der Erschließungsstraße das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten. Bei talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die EG-Fußbodenhöhe nicht mehr als 50 cm über der Gehweghinterkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudekante.
 - 6.2 Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude, Sammel- und Doppelgaragen sind auf das Gelände- bzw. Straßenlängsgefälle abzustimmen.
 - 6.3 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird. In diesem Fall ist die unter 6.1 genannte Erdgeschoßfußbodenhöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.
7. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - 7.1 Nebenanlagen sind nur 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 Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
 - 7.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
 - 7.5 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 2 BBauG
 - 8.1 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 60 cm Höhe an der Kreisstraße und 70 cm Höhe im Baugebiet freizuhalten.
9. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) e 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 Garagen, die im Hanggelände talseits der Straße B 2 - D liegen, sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.
- 9.3 Garagen im Untergeschoß der Gebäude sind nur bei den bergseits der Straße liegenden Gebäude zulässig, wenn der Geländeeinschnitt der Garagenzufahrt nicht mehr als 1,00 m beträgt.
- 9.4 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.
10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG
Böschungen - Stützmauern
- 10.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.
- Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 90 cm hoch angelegt werden.
- 10.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg errichtet, so sind sie 30 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen.
- Die Zwischenfläche ist zu befestigen.
- Dies gilt auch bei den Querfußwegen.
11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
- Für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind, soweit diese über Privatgrundstücke führen, Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers (Gemeinde) für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung der Leitungen festgesetzt.
- Der Eigentümer darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährden.

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

1. Freistehende Einzelhäuser
- 1.1 Dachausbildung

- 1.1.1 Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Für Dachform und Firstrichtung gelten die Planeinträge als Empfehlung. Ruhige Dachformen sind anzustreben.
- 1.1.2 Anstelle der vorgesehenen Satteldächer sind ausnahmsweise auch Abwalmungen sowie gebrochene und ungleichseitige Satteldächer mit Firstverlagerung zur Bergseite und anderen Dachneigungen dann zulässig, wenn dadurch diejenige Firsthöhe nicht überschritten wird, welche bei Anlage von Satteldächern in der vorgeschriebenen Dachneigung entstehen würden.
- 1.1.3 Dachaufbauten und Dachgaupen sind auf Dachflächen mit Neigung unter 35° nicht gestattet, Dacheinschnitte (Negativgaupen) nur bis max. $1/3$ -tel der entsprechenden Firstlänge zulässig. Sie müssen vom Ortgang oder von Dachkehlen mindestens 1,0 m abrücken.
- 1.1.4 In der Dachdeckung sind schwarze und hellgraue Farben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

2. Garagen

- 2.1 Sämtliche Garagen oder Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl nach den Bestimmungen des § 69 LBO bzw. den Richtsätzen mit dem Hauptgebäude zusammen zu planen. Ihre beabsichtigte Anordnung soll zusammen mit den Bauvorlagen der Hauptgebäude beurteilt werden können.
- 2.2 In Anordnung und Gestaltung ist ein Zusammenhang der Garagen mit dem Hauptgebäude anzustreben, der Einbau in oder der Anbau an das Hauptgebäude ist, dann mit Angleichung der Dachneigung, vorzuziehen.
- 2.3 Bei Garagen an der Grundstücksgrenze oder bei in den Hang eingeschnittenen Garagen sind Flachdächer zu wählen, wobei Erdüberdeckung mit Bewuchs anzustreben ist.

3. Gebäudehöhe

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

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei talseits zweigeschossig (I + Is)	6,00 m.
- 3.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße, das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird (entsprechend I.6.3).
In diesem Falle ist die max. Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.

Im geneigten Gelände ist jedoch die unter II.3.1 zugelassene Gebäudehöhe talseits über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhe einzuhalten.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind nach Möglichkeit in Gestaltung und Höhe einander anzupassen. Empfohlen werden naturständige Gehölze und Hecken, bei Einzäunungen sind Holzzäune in Naturbehandlung auf Sockelmauern von max. 0,30 m Höhe vorzuziehen. Drahtgeflechtzäune sollen Heckenhinterpflanzung erhalten. Die Verwendung von Stracheldraht ist untersagt.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 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 30 cm zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

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

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BBauG)

gem. Schreiben des Straßenbauamtes Säckingen v. 28.12.76

Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße werden gem. Festsetzung im Plan nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind entlang der überörtlichen Straße im Bereich des Zufahrtsverbotes mit einem Zaun ohne Tür und Tor abzugrenzen.

Beiderseits der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind die Sichtflächen der Anfahrtssichtweite von 10/50 m von jeder Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

Steinen, den 15. Juli 1982

Der Bürgermeister:



Genehmigt gemäß § 11 BBauG

17. Aug. 1982

Lörrach, den

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



02. Sep. 1982

In Kraft getreten am

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

Müller

