

3

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

zum Bebauungsplan "SÜDLICHE ORTSERWEITERUNG RÜMELINGEN"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 (BGBl.I.S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1960 (BGBl.I.S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Landschaftspläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Landschaftsplanzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S. 211).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 13).
5. §§ 3, Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 4 BBauG Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

7/..

§ 3

Festsetzungen im Straßen-, Baulinien und Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3, Abs. 4, § 4, Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17, Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Straßen-, Baulinien und Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mind. 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.
- (4) Alle nicht vermaßten Abstände sind aus dem Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan abzugreifen.



#### IV. Baugestaltung

##### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) ist im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan für jedes Bauvorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.
- (3) Bei geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberkante herausragt.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens <sup>35</sup>° betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (7) Kniestöcke und Dachgaupen sind nicht zulässig.
- (8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fester erfolgen.

##### § 11

##### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(3) Garagen und Einstellplätze sind nur auf den im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan ausgewiesenen Plätzen zu errichten.

## § 12

### Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,

quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung,

die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

(4) Die Bereiche der Sichtdreiecke an den Einmündungen der geplanten Straßen in die Landesstraße 141 (Punkte E und F) sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Geländeerhebungen über 0,40 m über Fahrbahnoberkante sind im Bereich der Sichtdreiecke abzutragen.

## § 13

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind bis zur Fertigstellung der zentralen Kläranlage in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

RÜMMINGEN, den **29. März 1968** .....

  
.....  
Bürgermeister





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

Lörrach, den 16. Juli 1969

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -

16. Aug. 1969

In Kraft getreten am \_\_\_\_\_

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
- Baurechtsabteilung -

*M. Moltz*  
Moltz  
Reg. Assessor

