

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan " SÜDLICHE ORTSERWEITERUNG RÜMMINGEN, II ABSCHNITT "  
TEILGEBIET 1

## 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 Bekannt-  
machung vom 26.11.1968 ( BGBl. I S. 1237 ), ber. 20.12.1968  
( BGBl. I S. 11 ) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverord-  
nung ) 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. 2c8 ) i.d.F. der  
Verordnung vom 16.3.1965 ( Ges. Bl. S. 62 ) -- 2. DV BBauG  
in der geänd. Fassung vom 30.1.1973 ( Ges. Bl. S. 19/20 ).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden -  
Württemberg i.d. Fassung vom 20.6.1972 ( Ges. Bl. S. 352 ) --  
LBO.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. 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 - und Baulinienplan.

#### § 2

#### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese hier nicht zulässig.

§ 3

Beschränkende Festsetzungen

Die beschränkenden Festsetzungen nach § 3, Abs. 4 BauNVO gelten für alle 1 - geschossigen Gebäude. Für diese Häuser sind somit höchstens 2 Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben - und Versorgungsanlagen

( 1 ) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

( 2 ) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind zulässig. Die Gemeinde hat das Recht, die zur Beleuchtung der befahrbaren Wohnwege erforderlichen Leuchtkörper auf Privatgelände aufzustellen und zu warten.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen - und Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

( 1 ) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen - und Baulinienplan.

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



### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 7

##### Bauweise

(1) Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im Bereich der 3 - 6 - geschosigen Mehrfamilienhäuser ist geschlossene Bauweise ausgewiesen.

(2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen - und Baulinienplan maßgebend. Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung parallel zu den Baugrenzen errichtet werden.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen - und Baulinienplan.

#### § 9

##### Grenz - und Gebäudeabstand

(1) Die Fenster - und Gebäudeabstände richten sich nach der LBO.

(2) Alle nicht vermaßten Abstände sind aus dem Straßen - und Baulinienplan (M. 1 : 500) abzugreifen.

#### § 10

##### Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Liegt das Grundstück teilsseitig der Erschließungsstraße, so darf die EG-Rohbodenhöhe nicht mehr als 30 - 60 cm über dem mittleren Niveau des angrenzenden Straßenstückes liegen.

(2) Liegt das Grundstück bergseits der Erschließungsstraße und ist aufgrund ausreichend starken Geländegefülles ein Untergeschoss zugelassen, so darf die Rohbodenhöhe des Untergeschosses nicht mehr als 30 - 60 cm über dem mittleren Niveau des angrenzenden Straßenstückes liegen.

(3) Liegt das Grundstück seitlich einer geneigten Erschließungsstraße, so darf die EG - Rohbodenhöhe nicht mehr als 30 - 60 cm über dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenstückes liegen.

(4) Im Extremfall können Ausnahmen gestattet oder angeordnet werden.

#### IV. Baugestaltung

##### § 11

###### Wohngebäude

- (1) Bei geneigtem Gelände dürfen die Eigenheime talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten. Es gilt jedoch die Beschränkung gemäß § 3.
- (2) Die Neigung der Satteldächer der Einzel- und Doppelhäuser muß mindestens 27° und darf höchstens 33° betragen. Bei Doppelhäusern muß die Neigung einheitlich sein.
- (3) Für die Dachdeckung muß dunkel getöntes Bedachungsmaterial verwendet werden.
- (4) Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) sind nicht zulässig.
- (5) Bei den Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Geschossen sind nur Flachdächer mit allseitig horizontalem Wandabschluss zulässig.

##### § 12

###### Garagen

- (1) Garagen sind nur als Ein- An- oder Vorbauten mit den Hauptgebäuden zulässig. (Dies gilt nicht für die Garagen der 3- 6-geschossigen Mehrfamilienhäuser).
- (2) Für jede Wohneinheit sind im Bauantrag 1,5 bis 2 Garagen (oder Stellplätze) nachzuweisen.

##### § 13

###### Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 80 cm nicht überschreiten.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- (3) Die Verwendung von grellfarbenen Materialien ist nicht gestattet.
- (4) Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 50 cm gestattet.
- (5) Im Bereich der 3 - 6 geschossigen Mehrfamilienhäuser sind Einfriedigungen nicht gestattet.

##### § 14

###### 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.

## § 15

### Kinderspielplätze

(1) Auf dem privaten Grundstück der 3-6 - geschossigen Mehrfamilienhäuser sind 2 Kinderspielplätze à 150 qm oder 1 Kinderspielplatz à 300 qm anzulegen. Mindestens 15% der Spielplatzfläche sind als Sandspielfläche auszubilden.

(2) Die Spielplätze müssen in sonniger Lage und möglichst windgeschützt angelegt werden.

Es sind Spielgeräte für die Kinder sowie Sitzgelegenheiten für Aufsichtspersonen aufzustellen.

## § 16

### Ausnahmen und Befreiungen

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

06. FEB. 1975

Rümmingen, den .....



.....  
Bürgermeister

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

Lörrach, den 3. Juni 1975

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
— Bauabteilung —



In Kraft getreten am 30. Juli 1975  
**LANDRATSAMT**  
Staatliche Verwaltung  
— Baurechtsabteilung —  
I. A.

*Landsberg*  
Landsberg  
Reg. Assessor

