Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne
"Breit, Schmad, Rainen u. Häfliken"
der Gemeinde Ö f l i n g e n

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)(BBauG).
2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2
Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den

dort genannten Voraussetzungen nur zulässig: Terrassen, kleine Stützmäuerchen, Garagen, Stellplätze, Einfriedigungen, kleine Gartentreppen sowie sonstige ebenerdige baulichen Kleinanlagen.

(2) Versorgungsanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

(2) Die eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) gelten als Höchstwerte.

(3) Die Zahl der Vollgeschosse ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.

(4) Wo die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist, kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Jedoch ist bei eingeschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 40° der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Bau-

139

grenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 4 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß in der offenen Bauweise mindestens 4,0 m betragen; der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,0 m nicht unterschreiten.

(2) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände nach § 8 LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung:

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei den freistehenden eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (18° bis 24°) mindestens 12 m, bei den freistehenden Gebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 40° mindestens 9 m betragen. Die Länge der Hausgruppen soll sich den Darstellungen im Gestaltungsplan anpassen und nicht mehr als 50 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Bergseite gemessen - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach	3,50 m
bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 18°- 24°	4,0 m
bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 32°- 40°	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigung 18°- 24°	6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf - auf der Bergseite gemessen - vom eingeebneten Gelände höchstens betragen:

bei den Gebäuden mit Flachdach	0,40 m
bei allen übrigen Gebäuden	0,60 m.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die im Gestaltungsplan eingeschossig ausgewiesenen Gebäude mit Dachneigung von 18° bis 24° talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Bei allen übrigen Gebäuden muß der Geländehöhenunterschied an der Talseite durch möglichst flachgeneigte Böschungen oder durch niedrig zu haltende Stützmäuerchen ausgeglichen werden.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der

Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachform und Dachneigung muß sich bei den Hauptgebäuden an die Eintragungen im Gestaltungsplan halten. Bei Hausgruppen muß Dachform und Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit der Dachneigung von 32° bis 40° eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Satteldach (18° bis 24°) 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 übrigen Dachraumes muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Nur bei den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 32° bis 40° kann die Ausführung eines Kniestockes bis zu höchstens 80 cm Höhe zugelassen werden.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit Kniestock (Dachneigung 32° bis 40°) gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt ist. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen - nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden. Die Dächer der Gaupen und Dachaufbauten sollen abgeschleppt werden.

(

§ 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt - eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Garagengruppen sind in Stellung und Lage den Eintragungen im Gestaltungsplan anzupassen.

(5) Garagen mit direkter Ausfahrt aus den Straßen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m ausweisen.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterfpanzung; oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen ist möglichst niedrig zu halten; sie darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und -Kreuzungen muß die Verkehrsübersicht gewahrt sein.

(2) An Fahrstraßen mit einer geringeren Breite als 5,0 m müssen die Einfriedigungen um 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden. Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung ist einheitlich zu befestigen und sauber zu halten.

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

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

(2) Wo die Straßen im Geländeeinschnitt liegen, sind evtl. erforderlich werdende Stützmauern längs der Straßen und auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten. Die Stützmauern sind in Natursteinmauerwerk oder aus Beton - tunlichst mit Natursteinverblendung - auszuführen. Stützmauern entlang der Straßen mit einer geringeren Breite als 5,0 m müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 0,50 m aufweisen. Der Geländestreifen zwischen dem Fuß der Stützmauer und der Straßenbegrenzungslinie ist einheitlich zu befestigen und sauber zu halten.

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

(4) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind bis zum Zeitpunkt der Erstellung einer gemeindlichen Zentralkläranlage 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.

145

§ 15

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle und Geländeschnittzeichnungen verlangen.

(2) Es kann ferner verlangt werden, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen und Latten so dargestellt werden, daß die Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände beurteilt werden kann.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

25. März 1968

Öflingen / ~~Lörrach~~, den 9. OKT. 1967 ~~25. Juni 1965.~~

Die Gemeinde:

GEMEINDE · ÖFLINGEN

Entwurf und Planfertiger:

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960 (GBBl. I. S. 341)
in Verbindung mit § 2 der Verordnung der Landesregierung vom 27. 6. 1961 (GBl. S. 240).

Säckingen, den 31. Mai 1963

Landratsamt - Baurechtsamt -

Gemäß § 111 Abs. 5 LBO i.V.
m.d. VO v. 21.12.64