

II. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Text) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 R
"Brunnmatt"

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 10 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764 ff), geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
3. § 73 i.V.m. § 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 vom 30.07.1981) (BGBl. S 833).

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

- 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäss § 4 BauNVO
- 1.2 "Dorfgebiet" (MD) gemäss § 5 BauNVO
- 1.3 "Flächen für den Gemeinbedarf/Schule und Feuerwehr" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 1.4 "Flächen für die Landwirtschaft" gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- 1.5 "Grünflächen" gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.6 "Verkehrsflächen" gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2. Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise

Die Bauweise auf den einzelnen Grundstücken ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt.

angezogen am 1. 11. 1970
Bauamt

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze verläuft an der Aussenkante des Streifens mit dem sie in der Zeichnung Teil III gekennzeichnet ist. Sollten Vermaßungen vorhanden sein, sind diese verbindlich.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die in den überbaubaren Flächen eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

6. Stellplätze, Garagen-, Neben- und Versorgungsanlagen

6.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6.3 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen ausserhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtflächen an den Strasseneinmündungen dürfen nicht überbaut werden. Auf diesen Schutzflächen dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

8. Garagen

Vor jeder Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,50 m auf eigenem Grundstück anzuordnen.

Der Stauraum muß in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht jederzeit und ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit nutzbar sein. Bauliche Anlagen wie z.B. Gartentore usw. dürfen die Benutzung des Stauraums nicht behindern.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Zeichnung (Teil III) bezeichneten Flächen sind gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungs- und Erschliessungsträgers zu belasten. Die Belastung wird durch Begründung einer öffentlich-rechtlichen Baulast nach Maßgabe der LBO oder durch privatrechtliche Dienstbarkeit vollzogen.

10. Bindung für die Erhaltung der Wassergräben

Auf den mit einem Erhaltungsgebot für Gewässer gekennzeichneten Flächen sind die offenen Wassergräben in ihrem natürlichen Bestand zu erhalten. Veränderungen am Gewässerbett und an den Ufern dieser Gewässer durch Aufschüttungen, Uferbauten oder auch Verdolungen, sind nicht zulässig. Beidseits des Gewässers ist ein Streifen von 1,00 m Breite von jeglicher Nutzung freizuhalten (keine gärtnerische Nutzung, keine Kompostmieten, Gartenhäuser, Zäune, keine grösseren Bäume usw.). Diese Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Eine gruppenweise Bepflanzung mit niederwüchsigen Sträuchern ist zulässig.

1. Gestaltung der Baukörper und Dächer

1.1 Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Unterkante des Daches) wird auf der Bergseite auf höchstens 3,75 m festgesetzt. Als Bezugsebene gilt die Höhenlage des vorhandenen Geländes. Der Erdgeschoßfußboen von Neubauten darf nicht höher als 0,5 m über Gehwegoberkante angeordnet werden. Erdauffüllungen im Zuge der Baumassnahme zur Anhebung der Höhe des Erdgeschossfußbodens sind unzulässig.

1.2 Dachform - Dachneigung

Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.

1.3 Dachgauben dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelängsseiten nicht überschreiten und müssen von den Giebelseiten mindestens 2,00 m entfernt sein.

1.4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2. Einfriedigungen

2.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

2.2 Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz und natürlichen Hecken.

2.3 Einfriedigungen entlang der Strassen, an denen kein Gehweg vorhanden ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze erhalten.

3. Grundstücksgestaltung und Bepflanzung

3.1 Alle unbebauten Grundstücksteile sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Versiegelung von Zufahrten und Vorplätzen ist nur zu max. 50 % der Fläche zulässig. Zulässig sind nur wasser- und luftdurchlässige Bodenbefestigungssysteme (z.B. Rasensteine u.ä.). Eine Asphaltierung ist unzulässig. Mülleimer sind in Garagen oder in Müllschränken (Boxen) unterzubringen.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Bauvorlagen durch entsprechende Geländeschnitte (vorhandenes und geplantes Gelände) darzustellen.

3.3 Im Bereich der Sichtflächen bei Strasseneinmündungen dürfen Anpflanzungen wegen der Haltung einer freien Verkehrsübersicht eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

4. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind keine für Anschläge bestimmte Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen für den Anschlag grossflächiger Einzelplakate sind nicht gestattet.

Bad Säckingen, 17.04.1989

Bürgermeisteramt



(Dr. Nüfer)

Bürgermeister