

Gemeinde I n z l i n g e n
Landkreis L ö r r a c h

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Weingarten" der Gemarkung Inzlingen

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.S.341) und der §§ 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S.352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 2. Juli 1974 den Bebauungsplan für das Gewann "Weingarten" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Fesetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff.2)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus

- (1) Bebauungsvorschriften
- (2) Straßen- und Baulinienplan (Maßstab 1 : 1000)
- (3) Typenquerschnittsplan

Beigefügt ist außerdem die Begründung und ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund des § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.


§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Inzlingen, den 3. Juli 1974




Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 113 BauG
i.V.m. § 2 BauZG Nr. 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 28. Aug. 1974



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Baubteilung —

In Kraft getreten am -8. Sep. 1974

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
— Baurechtsabteilung —
i. A.



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

zum Bebauungsplan "WEINGARTEN"

der Gemeinde INZLINGEN

für die Gewanne Weingarten, Am Hofweg, Auf dem Hof (alle 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. 20.12.1968 (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 (Straßen- und Baulinienplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem.§ 9 Abs.1 BBauG).

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

Anlagen gemäß § 4 (3) Nr. 3-6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert und teilweise durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die Höhenentwicklung der Terrassenhäuser ist durch obere Baugrenzen in den Typenschnitten begrenzt.

3. Bauweise

Die Bauweise ist in Bl. 2 gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1c BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

7. Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) e BBauG).

7.1 Garagen, die im Hanggelände talseits der Straßen liegen, sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

7.2 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg- bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.

8. Böschungen

Die durch den Straßenausbau entstehenden Böschungen talseits des unteren Baselblicks werden 50 cm waagrecht vom Fahrbahnrand und dann mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.

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

A. Einzelhäuser

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 25° - 35° zulässig.
- 1.1.1 Asymetrische Dächer sind zugelassen, wenn in der grösseren talseitigen Dachfläche die zulässige Dachneigung eingehalten wird.
- 1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über $2/3$ der Gebäudeseiten erstrecken.

B. Reihenhäuser

sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachgesimsvorsprung und Gebäudetiefe, sowie Art und Farbe des Baumaterials aufeinander abzustimmen.

C. Terrassenhäuser

- 1. Sämtliche Gebäude sind mit Flachdach zu versehen. Die Dachgesimse müssen horizontal verlaufen.
- 2. Soweit die Dächer nicht begrünt oder als Terrassen angelegt werden, sind sie zu bekiesen.
- 3. Die Abstufungen der Terrassengebäude sind so zu gestalten, daß die Traufverbindungsline der einzelnen gegeneinander versetzten Geschosse annähernd eine Parallele zu den in den Schnitten eingezeichneten oberen Baugrenzen bildet.
- 4. An den talseitigen Vorderseiten der einzelnen Freiterrassen sind Pflanztröge mit 90 cm breit und 70 cm hoch als Ziergrünbänder anstatt Umwehrungen anzuordnen, um eine gegenseitige Einsicht zu vermeiden.

D. Garagen

- 1. Einzelgaragen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern zu versehen.
- 2. Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr wie 3,0 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

E. Gebäudehöhe

- 1. Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Vorderkante Gebäude - Dachhaut) höchstens be-

tragen:

bei Einzelhäuser und Reihenhäuser

bei den II-geschossig festgesetzten
Gebäuden - bergseits eingeschossig
zulässig h max. 3,50 m,
talseits zweigeschossig h max. 7,50 m.

bei Terrassenhäuser

entsprechend obere Baugrenze
Typenschnitt.

2. Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße, das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird.

In diesem Falle ist die max. Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.

Im geneigten Gelände ist jedoch die untere 1 zugelassene Gebäudehöhe talseits über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhe einzuhalten.

F. Einfriedigungen

1. Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen sind nur bei den Einzelhäusern zugelassen.
2. Innerhalb der Terrassenhausanlagen T 1 und T 2 sind keine Einfriedigungen zugelassen.
3. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
4. Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Südseite des Unteren Baselblicks und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 0,50 m zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist eben als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
5. Einfriedigungen innerhalb der Reihenhausgruppe (R) sind nur in Form von südlich der Gebäude vorgelagerten Atriumhöfen zulässig.

G. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen im Bereich T 1 u. T 2 sind entsprechend der Typenschnitte durchzuführen.
Die Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.
2. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe Pflanzgebot Plan Bl. 2 u. III.2 Beb.Vorschr.)
3. Vorplätze, Caragenhöfe, und Stellplätze, sowie private nach Öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

H. Gemeinschaftsantenne

Für die Terrassenanlagen T 1 u. T 2, sowie für die Reihenhäuser sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.
Sonderantennen bedürfen einer Genehmigung.
Antennen an den Fassaden der Gebäude sind nicht zugelassen.

J. Niederspannungsleitungen
Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

K. Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Für die Abstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

NACHTRAG

nach Behördenbesprechung vom 13.6.1973 (Prot. v. 27.6.1973)

1. Immissionsschutz

Für die Reihenhäuser der Wohnanlage R ist als Lärmschutzwand mind. eine ca. 0,60 m hohe Mauer über Gelände festgesetzt.

2. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG.

Im Straßen- und Baulinienplan Bl. 2 ist ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung festgesetzt.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

gem. Forderung des Straßenbauamtes

1. Garagen müssen von der Gehweghinterkante an der K 6331 (12) einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen.

2. Zufahrten müssen auf die Höhenlage der Kreisstrasse abgestimmt werden und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Strasse eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung haben.
3. Die stNeigung bzw. das Gefälle der Zufahrten darf auf eine Tiefe von 6 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstrasse, 4 % nicht überschreiten. Dabei ist das Längsgefälle der Kreisstrasse zu berücksichtigen.
4. Aufgrabungen oder Veränderungen an der Kreisstrasse, insbesondere für die Verlegung von Anschlußleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluß eines Nutzungsvertrages mit dem Kreis Lörrach vorgenommen werden.
5. Die Drainageleitung im Gehweg zur Entwässerung der Kreisstrasse darf bei Aufgrabungen nicht beschädigt werden bzw. ist sie wieder ordnungsgemäß herzustellen. Vor Beginn der Aufgrabungen ist die Strassenmeisterstelle von Lörrach zu verständigen.
6. Oberflächenwasser darf der Kreisstrasse nicht zugeleitet werden. Das gilt besonders für die Zufahrten.
7. Bei jeder Zufahrt sind beidseitig Sichtfelder von 3 m x 50 m -wobei die längere Seite am Fahrbahnrand der Kreisstrasse zu messen ist- von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Erforderlichenfalls ist das Gelände entsprechend abzutragen. (nochm. Rücksprache mit dem Straßenbauamt, Herrn OBR Müller am 6.8.73)
8. Soweit die vorgenannten Forderungen nicht im Lageplan dargestellt werden können, sind sie in die Bebauungsvorschriften aufzunehmen.

In Kraft getreten am 1.8.1974
LANDRATSAMT
Städtische Verwaltung
- Bauabteilung -
L.A.

Inzlingen, den 3.7.74

Der Bürgermeister



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

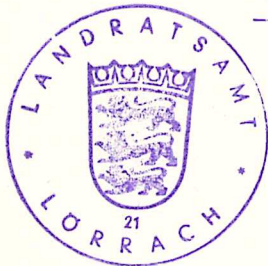
Lörrach, den 28. Aug. 1974

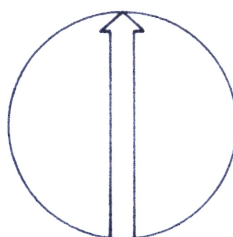
Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



In Kraft getreten am 8. Sep. 1974

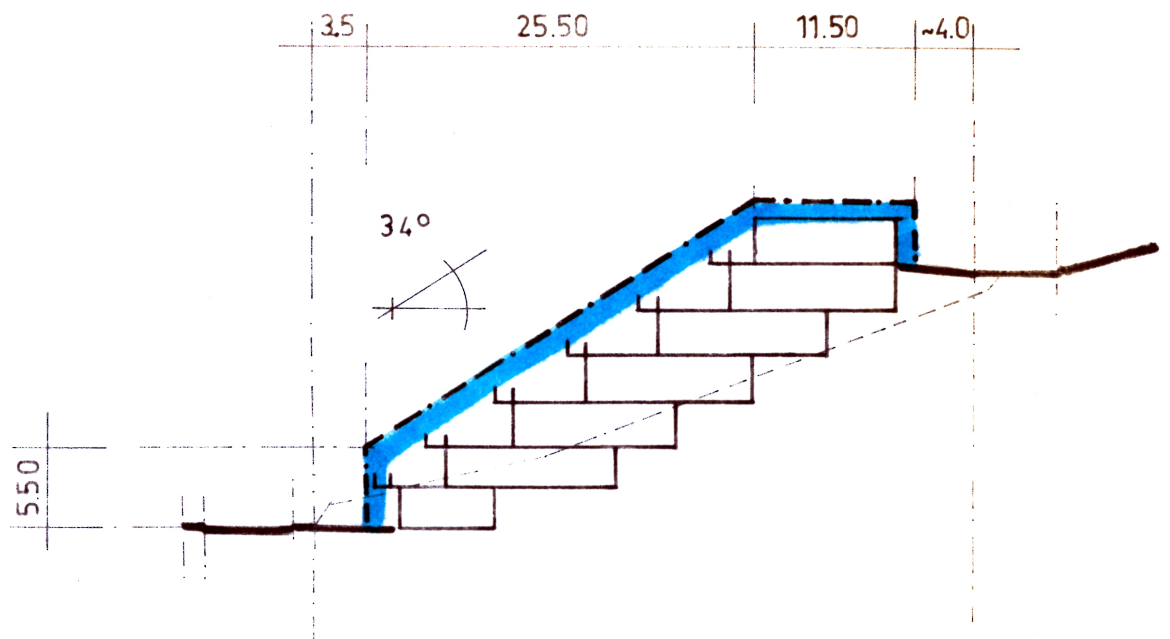
LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -
I. A.



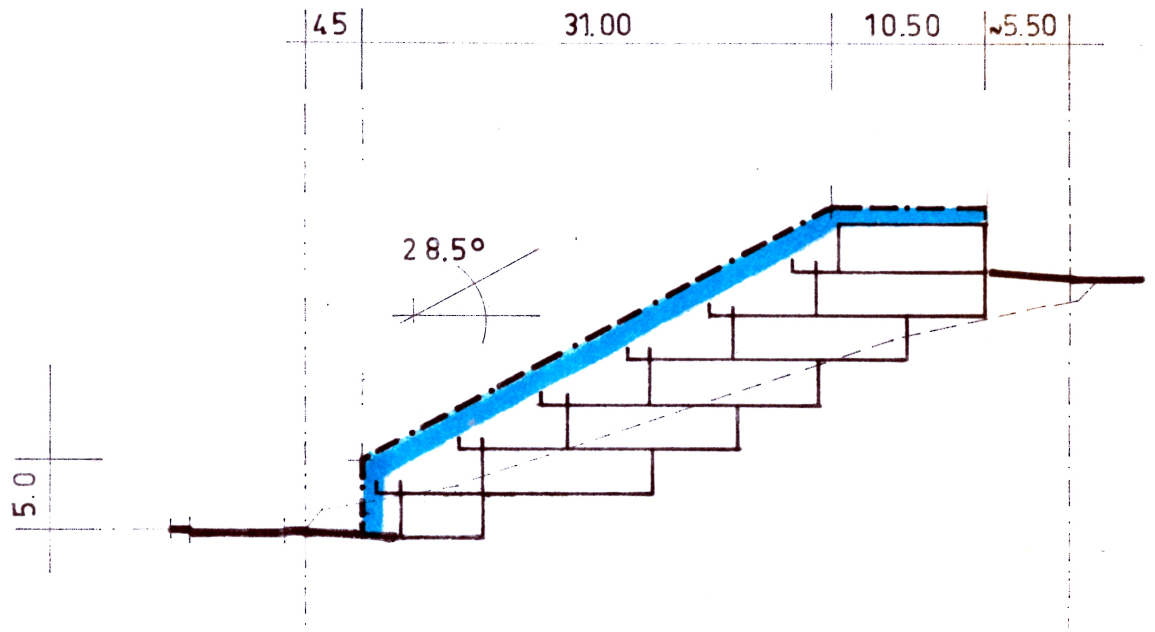
GEMEINDE**INZLINGEN****BEBAUUNGSPLAN****„WEINGARTEN“****TYPENQUERSCHNITTE****M. 1 : 500**

DIE GEMEINDE:

INZLINGEN / LÖRRACH, DEN 8. MAI 1973
ENTWURF UND PLANFERTIGUNG:
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
 REGIONAL - STADTPLANUNG
 UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
 785 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 2300



SCHNITT I



SCHNITT II

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

28. Aug. 1974

Lörrach, den -----



Landratsamt
Staatliche Verwaltung
Bauabteilung -

In Kraft getreten am - 8. Sep. 1974



LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -
I. A.