

Landkreis Lörrach
Gemeinde INZLINGEN

S A T Z U N G

der Gemeinde Inzlingen über den Bebauungsplan "STEINENWEG"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) §§ 111 Abs. 1, 112, Abs. 2 Ziff. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.72 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. Nr. 1/76 S. 1) hat der Gemeinderat am 9.3.1976 den Bebauungsplan für das Gewann "Am Steinenweg" (teilw.) als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

- 1) Lageplan M. 1:1.000
- 2) Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind Übersichtsplan M. 1:5.000, Begründung und Gestaltungsplan M. 1:1.000

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Inzlingen, den *9. März 1976*

Der Bürgermeister: *[Handwritten Signature]*



404/08

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

zum Bebauungsplan "STEINENWEG"

der Gemeinde INZLINGEN

für das Gewann: "Am Steinenweg" (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. 20.12.68 (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 (Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen

Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Bauge-

404/08

11. Nov. 1976

bietet im allgemeinen gewahrt bleibt.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

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

- 1.1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind (in den im Plan bezeichneten Gebieten) nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Soweit die GRZ und GFZ nicht festgesetzt ist, gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

- 3.2 Gemäß der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Stellung, First- und Längsrichtung der Wohngebäude sowie für die Dachform und Dachneigung die Eintragungen im Plan (Bl. 2) maßgebend.

6. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1d BBauG)

- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche hinausragen:

im überwiegend ebenen Gelände	max. 60 cm,
im geneigten Gelände, gemessen in der Mitte der Bergseite des Gebäudes	max. 60 cm.

- 6.2 Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude, Sammel- und Doppelgaragen sind auf das Gelände- bzw. Straßenlängsgefälle abzustimmen.
- 6.3 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird. In diesem Fall ist die unter 6.1 genannte Erdgeschoßfußbodenhöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.
7. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 7.1 Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.
- 7.2 Zulässig sind: ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Schwimmbecken, Spielplätze, Einfriedigungen
- 7.3 Nur innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig: Sichtschutzmauern, Gerätehäuschen in Verbindung mit Sichtschutzmauern, Pergolen.
- 7.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 7.5 Entlang der Kreisstraße K 6332 dürfen in den im Bebauungsplan besonders als - von Bebauung freizuhaltende Flächen - gekennzeichneten Grundstücksstreifen, keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden.
- 7.6 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 (1) 2 BBauG)
- 8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die eingezeichneten Sichtdreiecke oder Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m, gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnrande, von jeglicher Anlage, Einfriedigungen und Bepflanzung oder sonstiger Nutzung mit mehr als 80 cm Höhe über der Landstraße und der Gemeindestraße freizuhalten.
9. Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) e BBauG)
- 9.1 Garagen sind, soweit sie an der Grenze erstellt werden, an den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Stellen anzuordnen.
Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.
- 9.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

- 9.3 Garagen, die im Hanggelände talseits der Straßen liegen, sind in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.
- 9.4 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,00 m.
- 9.5 Garagen und Stellplätze sind zusammen mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen, dabei sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
10. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- Böschungen - Stützmauern
- 10.1 Die durch Straßeneinschnitte entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues mit einem Neigungswinkel von 1 : 1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt.
- Private Stützmauern können bis max. 1/3 der Böschungshöhe bis 90 cm hoch angelegt werden.
- 10.2 Werden Stützmauern an Straßen ohne Gehweg errichtet, so sind sie 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie (VK Bordstein) zu setzen.
- Die Zwischenfläche ist zu befestigen.

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

1. Freistehende Einzelhäuser

1.1 Dachform - Dachneigung

- 1.1.1 Bei Gebäuden mit Satteldächern ist eine Neigung von 24° - 32° zulässig.
- Für alle geneigten Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.
- 1.1.2 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

2. Garagen

- 2.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.

- 2.2 Garagen, die bergseits an der Pflückwand mehr wie 3,0 m in das Gelände einschneiden, sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
- 2.3 Die max. Garagenhöhe darf im Mittel gemessen nicht mehr als 3,0 m betragen.

3. Gebäudehöhe

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

- 3.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die erheblich tiefer liegen als die Straße, das Gelände bis auf Straßenhöhe angeschüttet wird (entsprechend 6.3).

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

Im geneigten Gelände ist jedoch die unter 3.1 zugelassene Gebäudehöhe talseits über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhe einzuhalten.

4. Einfriedigungen

- 4.1 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.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.
- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 0,50 m zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländ-

deverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderl. Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG

gem. Schr. Straßenbauamt Säckingen vom 2.2.1976

- 1. Entlang der Kreisstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m Schutzstreifen von jeglicher baulichen Anlage freizuhalten.
- 2. Die nicht überbaubare Schutzfläche ist mit dem Planzeichen Nr. 13.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) festgesetzt.
- 3. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Kreisstraße helle Fenster, Schau- fenster, blendende Außenbeleuchtung oder ähnliche Anlagen unzulässig.
- 4. Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 12.3 der Anlage zum Planerlaß vom 13.4.66 Nr. V 2073/50 (GABL. S. 309) festgelegt.
- 5. Beiderseits der Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße sind die Sichtflächen der Anfahrt sichtweite von 10 x 85 m (siehe Planeintrag) von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

Forstdirektion

Hinsichtlich des Brandschutzes verweist die Forstdirektion auf die VO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden

gegen Brände vom 25.6.1938, wonach gemäß § 2c, § 3 Ziff. 4 u. 5 sowie § 4 eine Genehmigung für Bauvorhaben mit Feuerstellen, die weniger als 100 m von der Waldgrenze errichtet werden, nur unter der Bedingung erteilt werden kann, daß an den Kaminen geeignete Vorrichtungen zur Verhinderung des Funkenfluges angebracht werden.

Die Genehmigungen für die betreffenden Bauvorhaben müssen s.Zt. mit einer entsprechenden Auflage verbunden werden.

Inzlingen, den *10. März 1976*

Der Bürgermeister:

