

Landkreis L ö r r a c h
Gemeinde B r o m b a c h

S a t z u n g

Über den Bebauungsplan Bühl II. Abschnitt

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 24. Juli 1973 den Bebauungsplan für das Gebiet Bühl II als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Erläuterungsbericht (Begründung)
3. Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan
4. Bebauungsvorschriften
5. Grünrahmenplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Brombach, den 24. Juli 1973



Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "BÜHL II"

der Gemeinde BROMBACH

für die Gewanne: Altweg, Flöhberg, Hösler, Schafacker, Vorderer Rebacker

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 30.1.1973 (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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

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

1. Nutzung

- 1.1 Gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO sind in den Gebieten für Einzelhäuser oder Hausgruppen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 Nach § 21 a, Absatz 5 der BauNVO darf bei unterirdisch errichteten Garagen oder Abstellplätzen die nach dem Plan sich ergebende zulässige Geschossfläche um 30 qm je unterirdischem Abstellplatz erhöht bzw. überschritten werden.
- 1.3 Im stark geneigten Gelände dürfen die 1-geschossig ausgewiesenen Gebäude talwärts 2-geschossig in Erscheinung treten, dh. ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss im Sinne des § 2 Abs. 8 OZ. 2 LBO.
- 1.4 In dem im Plan bezeichneten Gebiet an der Dinkelberg-..... Straße sind gemäß § 4 (5) BauNVO nur der Versorgung des Gebietes notwendige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung parallel zu den Baugrenzen und Firstlinien errichtet werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Die EG-Fußbodenhöhe darf bergwärts der Erschließungsstraße das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten. Bei talwärts der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die EG-Fußbodenhöhe nicht mehr als 50 cm über der Gehweghinterkante liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudekante.
- 3.2 Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude, Sammel- und Doppelgaragen sind auf das Gelände- bzw. Straßenlängsgefälle abzustimmen.

4. 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.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 20 m, gemessen an Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm freizuhalten.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Garagen sollen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauskörper gebracht werden. Die im Plan angegebenen Garagen können entlang der vorgegebenen Grundstücksgrenzen verschoben werden. Der Mindestabstand zur Straße muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.
- 6.2 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 5° Neigung zu versehen.
- 6.3 Garagen, die bergseits an der Rückwand mehr als 3,0 m in das Gelände einschneiden sind mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
- 6.4 Garagen, die nicht im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, dürfen eine sichtbare Garagenhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- 6.5 Im Bereich der Terrassenhausbebauung sind die Garagen in die Baukörper einzubeziehen.

7. Stützmauern und Böschungen

- 7.1 Stützmauern entlang der Straßen dürfen eine sichtbare Höhe von $\frac{1}{3}$ der Gesamtböschungshöhe und max. 1,40 m nicht überschreiten. Sie müssen 50 cm hinter dem Straßenrandstein VK. zurückgesetzt werden, sofern kein Gehweg vorhanden ist. Dies gilt auch bei Querfußwegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 2 BBauG. und § 111 LBO)

8. Gebäudehöhen

- 8.1 Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) darf bei den Einzelhäusern und Huasgruppen von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche höchstens betragen,

beim 1-geschossigen Teil 3,50 m

beim 2-geschossigen Teil 6,25 m.

Terrassengebäude bergseits 6,00 m.

- 8.2 Als 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.

Talseits ist jedoch die gem. 8.1 zulässige Gebäudehöhe einzuhalten.

- 8.3 Das Dachgeschoß darf von OK. Dachboden bis OK. Dachfirst eine maximale Höhe von 3,50 m aufweisen.

9. Mehrfamilienhäuser

- 9.1 Bei Mehrfamilienhäusern über zwei Geschossen sind nur Flachdächer mit allseitig horizontalem Wandabschluß zulässig.

- 9.2 Dachaufbauten auf den Flachdächern sind in Form von zurückgesetzten Attikageschossen zulässig, deren Grundfläche max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudegrundfläche betragen darf.
- 9.3 Außer Liftanlagen sind auf den Attikageschossen sonst keine weiteren Aufbauten zulässig.
- 9.4 Flachdächer sind hell zu bekiesen, Satteldächer dürfen nur dunkel getönt eingedeckt werden.
- 10. Terrassengebäude
- 10.1 Bei Terrassengebäuden sind die talseitigen Vorderseiten der einzelnen Freiterrassen so zu gestalten, daß zwischen den einzelnen Geschossen keine Einsicht möglich ist.
- 10.2 Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und soweit sie nicht begrünt oder als Terrassen angelegt werden zu bekiesen.
- 10.3 An den talseitigen Vorderkanten der einzelnen Freiterrassen sind mind. 90 cm breite und 80 cm hohe Pflanztröge anstatt Umwehungen anzuordnen, damit belebende Ziergrünbänder entstehen und gegenseitige Einsicht vermieden wird.
- 10.4 Die Terrassenhäuser sind so zu gestalten, daß die Traufverbindungsline der einzelnen Gegeneinander versetzten Geschosse annähernd eine Parallele zur vorhandenen Geländeneigung bilden.
- 11. Einzelhäuser
- 11.1 Bei Vollgeschossen und nicht anrechenbaren Geschossen, die talseits mehr als 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sind die talseits liegenden Haupträume als Aufenthaltsräume auszubilden.

GRÜNRAHMENPLAN

12. Einfriedigung - Vorgärten - Spielplätze - Bepflanzung

Für die Bepflanzung - Einfriedigung- und Vorgartengestaltung ist die textliche und zeichnerische Festsetzung des Grünrahmenplans, der einen Bestandteil des Bebauungsplanes bildet, verbindlich.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des Grünrahmenplanes wird folgendes festgesetzt:

12.1 Einfriedigungen

12.1.1 Einfriedigungen sind nur im Bereich der Einfamilienhäuser zulässig.

12.1.2 Als Abgrenzung der Wohngärten gegenüber den öffentlichen Erschließungsanlagen sowie zur seitlichen Abgrenzung gegen die Nachbargärten wird unterschieden zwischen:

a) festen, undurchsichtigen Einfriedigungen als Sichtschutz von 1,80 m Höhe innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bei Einfamilienhäusern und auf der Grundstücksgrenze zwischen den Reihenhäusern.

b) Abgrenzung aus Hecken bis zu einer Höhe von ca. 0,80 m auf der Grundstücksgrenze.

12.1.3 Als Sichtschutz kann ausschließlich verwendet werden, soweit im Grünrahmenplan nichts besonderes festgelegt ist:

waagrechte oder senkrechte Verbretterung,
Betonbohlen,
Kalksandstein- und Ziegelsichtmauerwerk,
Sichtbetonmauerwerk.

12.1.4 Als Heckenpflanzen können alle standortmäßigen Pflanzenarten verwendet werden (Beispiele siehe Grünrahmenplan).

12.1.5 Wird ein Maschendrahtzaun vorgesehen, so ist dieser zum öffentlichen Bereich hin nur in Verbindung mit einer Hecke anzuordnen.

Die Einfriedigung darf eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

12.1.6 Sonstige feste Einfriedigungen, soweit sie nicht gem. Ziff. 12.1.2 als Sichtschutz gelten, sind unzulässig.

12.1.7 Die Einfriedigungen sind bereichsweise entsprechend ihrer Zusammenfassung im Grünrahmenplan zu gestalten. Dies gilt auch für die Pflanzart der Hecken.

12.2 Mülltonnenstandplätze

12.2.1 Der Standort der Mülltonnen bzw. für mehrgeschossige Bebauung Großbehälter ist im Grünrahmenplan festgelegt. Es sind nur einheitliche Mülltonnenboxen bzw. bestimmte Sichtschutzanlagen zugelassen.

12.2.2 Als Sichtschutzanlagen für Müll-Großraumbehälter sind senkrecht aneinander gereihte Betonbohlen, welche einzugrünen sind oder Standboxen für Müllgroßbehälter zu verwenden. Die Betonbohlen dürfen max. 1,45 m aus dem Gelände herausragen.

12.3 Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen

12.3.1 Bei den Mehrfamilienhäusern sind Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen anzulegen.

Sie sind nicht unmittelbar vor den Wohnseiten der Häuser sowie an öffentlichen Straßen und Plätzen anzulegen. Sie sind durch Pflanzungen, Sichtblenden abzuschirmen.

12.4 Private Spielplätze für Mehrfamilienhäuser

12.4.1 Kinderspielplätze sind auf privatem Grundstück anzulegen für Wohnungen mit mind. drei Wohn- und Schlafräumen. Die nutzbare Fläche der Kinderspielplätze muß bei Wohnungen mit drei Wohn- und Schlafräumen 3 qm je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn- und Schlafräumen zusätzlich 2 qm je weiteren Wohn- oder Schlafräum betragen. Mindestgröße des Spielplatzes 30 qm.

12.4.2 Die Zusammenfassung von mehreren Spielplätzen zu einer größeren gemeinsamen Anlage ist erwünscht. Die Ausstattung mit Spielgeräten wird von der Größe des Spielplatzes bestimmt.

12.4.3 Kinderspielplätze sollen zumindest 15 v.H. der vorgeschriebenen Mindestgröße als Sandspielfläche angelegt werden. In der Nähe der Sandspielfläche soll ein von Kindern benutzbarer Wasseranschluß vorhanden sein.

12.4.4 Kinderspielplätze sind mit mind. einem Spielgerät, bei mehr als 60 qm vorgeschriebener Mindestgröße mit mind. zwei Spielgeräten auszustatten.

12.4.5 Für je angefangene 10 qm der vorgeschriebenen Mindestgröße des Kinderspielplatzes soll mind. eine Sitzgelegenheit vorhanden sein.

12.4.6 Beträgt die vorgeschriebene Mindestgröße des Spielplatzes mehr als 200 qm, so soll der Platz in Spielbereiche für Kinder bis zu 6 Jahren und für Kindern von mehr als 6 Jahren bis zu 12 Jahren getrennt werden. Die Spielbereiche sind entsprechend dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Altersgruppen anzulegen und auszustatten.

- 12.4.7 Die Spielbereiche für Kinder bis zu 6 Jahren sollen von den Wohnungen aus einsehbar sein.
- 12.4.8 Kinderspielplätze sollen in sonniger Lage und möglichst windgeschützt angelegt werden. Plätze, die starker Sonnenbestrahlung ausgesetzt sind, müssen entsprechend mit Bäumen bepflanzt oder mit schattenspendenden Einrichtungen versehen werden.
- 12.4.9 Die Spielplätze müssen von anderen Anlagen, aus denen Gefahren oder erhebliche Störungen ausgehen können, ausreichend entfernt (Absche- und Müllbehälter mind. 5 m) oder gegen sie abgeschirmt und für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein.
- 12.4.10 Wird die Verpflichtung zur Schaffung von Kinderspielplätzen nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem Grundstück in der Nähe erfüllt, so ist die dauernde Einrichtung zu sichern.

12.5 Bepflanzung im Mehrfamilien- und Terrassenhausgebiet

Bäume im Straßenbereich

- 12.5.1 Die Bereiche an den Haupteerschließungsstraßen sind als dominierende Alleebaumarten in Reihung bzw. architektonischem Verband zu begrünen.
- 12.5.2 Die im Grünrahmenplan eingetragenen Bäume sind am vorgesehenen Standort mit der vorgeschriebenen Pflanzenart zu pflanzen. Bei Ausfall müssen sie ersetzt werden. Die Baumarten und Standorte sind im Grünrahmenplan mit einem Symbol, einem Kreis- und Mittelpunkt gekennzeichnet.

Grünzäune und Flächenbegrünung

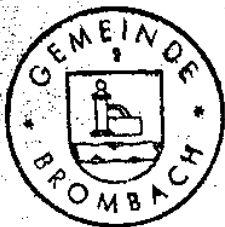
- 12.5.3 Alle Grünanlagen sind in räumlichen Zusammenhängen zu gestalten, die über die Eigentumsgrenzen im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung und Terrassenbebauung hinausgehen. Die wichtigsten Raumbeziehungen sind im Grünrahmenplan dargestellt.

Differenzierte Bepflanzung einzelner Wohnbereiche

- 12.5.4 Unter Wahrung des Charakters der Gesamtanlage sind Einzelbereiche, welche von der Bebauung und Erschließung her eine Gruppeneinheit bilden, differenziert zu bepflanzen. Dabei sind diese Einzelbereiche durch Leitpflanzen individuell voneinander zu unterscheiden. Die Bereiche sind im Grünrahmenplan in Verbindung mit Anwendungsbeispielen dargestellt.

13. Gemeinschaftsantenne

- 13.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Gemeinschaftsantenne errichtet. Alle Gebäude müssen an die Anlage angeschlossen werden. Die Errichtung von Einzelantennen ist unzulässig. Sonderantennen bedürfen einer Genehmigung.



Gemeinde Brombach, den 24. Juli 19...

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected letters, positioned above a horizontal dotted line.

(Der Bürgermeister)

SOLLVORSCHRIFTEN zur städtebaulichen Gestaltung

Zweck: Zur Erreichung einer ausgewogenen Gesamtgestaltung erfolgt die Koordinierung der Gestaltung der einzelnen Gebäude und die gegenseitige Abstimmung durch die städtebauliche Oberleitung.

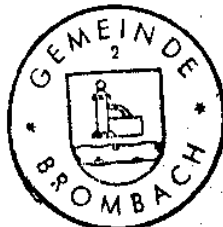
In Ergänzung zu dem Bebauungsplan und den Bebauungsvorschriften gelten folgende Sollvorschriften.

1. Mehrgeschossige Gebäude
 - 1.1 Die mehrgeschossigen Gebäude müssen in Grundriss und Fassade gegliedert werden.

2. Reihenhäuser
 - 2.1 Reihenhäuser sind in Form, Gestaltung und insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachgesimsausbildung und Gebäudetiefe sowie Art und Farbe der Außenmaterialien aufeinander abzustimmen.
 - 2.2 Für den Fall, daß eine Teilung vor der Bebauung vorgenommen wird, und bei verschiedenen Eigentümern keine Einigung über die gestalterische Abstimmung zustande kommt, werden von der städtebaulichen Oberleitung Einzelheiten festgesetzt. Dabei ist die Bauweise des Erstbauenden bestimmend.

3. Garagen
 - 3.1 Für Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, gilt 2.1 und 2.2 entsprechend.

4. Farb- und Materialgebung
 - 4.1 Bei der mehrgeschossigen Bebauung und Terrassenbebauung ist die Farb- und Materialgebung der Gebäude mit der städtebaulichen Oberleitung abzustimmen.



Gemeinde Brombach, den 24. Juli 1973

[Handwritten Signature]
.....
(Der Bürgermeister)

SOLLVORSCHRIFTEN zur Grünrahmenplanung

Zweck: Zur Erreichung einer ausgewogenen Grüngestaltung erfolgt die Koordinierung der Grünplanung durch die Städtebauliche Oberleitung.

In Ergänzung zu dem Grünrahmenplan, der einen Bestandteil des Bebauungsplanes bildet und den Bauvorschriften gelten folgende Sollvorschriften:

1. Die zuerst genehmigten Außenanlagepläne, die mit dem Baugesuch einzureichen sind, bestimmen den Charakter eines Grünbereichs und die Pflanzenwahl.
2. Geländemodellierung
 - 2.1 Die Geländemodellierungen sind im Grünrahmenplan festgelegt. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, daß ihre Wirkung und somit ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des gesamten Baugebietes nicht durch zu geringe Höhenunterschiede verloren geht. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten soll ein absolut ebenes Planum zwischen den Wohngebäuden vermieden werden.

Anschüttungen oder Einschnitte sind mit weich ausgezogenen Böschungen, Neigung mindestens 1 : 3 zu versehen, soweit es sich nicht um bereits angelegte Straßenböschungen handelt.
3. Zugangswege, private Parkplatzflächen, Garagenhofflächen bei Mehrfamilienhäusern und Terrassenhäusern.
 - 3.1 Zugangswege, private Parkplatzflächen und Garagenhofflächen sind in Verbundsteinpflaster auszuführen. Parkplatzzufahrten bei größeren Parkplätzen ggf. in gleicher Ausführung wie die Fahrstraßen.
 - 3.2 Die Wegekanten sind flach anzulegen, d.h. die Kantenbegrenzung hat die gleiche Höhe wie der Wegebelag. Kantenhöhe bei Parkplätzen 10 cm.

4. Grüncharakter

- 4.1 Der Grüncharakter des Wohngebietes soll den landschaftsbestimmenden Laubholzmischwäldungen der umgebenden Landschaft eingeordnet werden.
- 4.2 Großkronige Obstgehölze können in den Privatbereichen angepflanzt werden, soweit durch die zu erwartende Baumgröße keine Benachteiligungen der Angrenzer zu erwarten sind.

Erwünscht sind darüber hinaus die Verwendung der kleinkronigen Ziergehölze, welche in Wuchs und Blütencharakter dem Nutzbobstbaum entsprechen (einfach blühende Prunusarten, Malusarten).

- 4.3 Zu vermeiden sind dominierende gleichartige Pflanzungen mit Fichten und Tannen.
Kiefern, insbesondere *Pinus nigra austriaca*, *Pinus montana* sowie Lärchen (*larix*) können einzeln oder in Gruppen eingestreut werden.
- 4.4 Grundsätzlich nicht verwendet werden sollen:
Typische Exoten, die sich nicht in den Grünrahmen bzw. in die Landschaft integrieren lassen. Säulen und Hängeformen (Trauerformen) sowie alle Koniferen, soweit diese nicht besondere erwähnt sind.

5. Grünräume und Flächenbegrünung

Zur Erreichung der Großzügigkeit der Grünräume im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung und der Terrassenbebauung ist die Anwendung folgender Gestaltungsprinzipien gefordert:

- 5.1 Schaffung zusammenhängender Grünflächen ohne Geländebrüche mit einer einheitlichen Grundbegrünung (Rasen, Bodendecker).
- 5.2 Verzicht auf die Betonung von Grenzen und Wahl raumingegrierter Abgrenzungen.
- 5.3 Begrünung aller Kleinflächen bis zu 25 qm mit Bodendeckern von max. 50 cm Höhe. Die Flächen sind durch Zwischenpflanzung von Solitärsträuchern mit einem Flächenanteil von ca. 25% zu beleben.

- 5.4 Betonte Verwendung aller Pflanzen in einer raumbildenden Anordnung, sowie großzügige Beschränkung in der Sortenwahl:

65% Dominante einer Pflanzensorte,

35% Varianten in wenigen Arten von anderen Pflanzen

(S. Pflanzenbeispiele im Anhang)

6. Vorgärten

- 6.1 Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen den Einfamilienhäusern und den öffentlichen Erschließungsanlagen.
- 6.2 Diese Flächen sollen als einheitlich gestaltete, knapp bemessene Eingangsbereiche verstanden werden, die je nach Größe als in sich geschlossene begrünte Eingangshöfe oder als erweiterte Gehwegzone ausgestaltet sind.
- 6.3 Zugangswege sind mit Verbundsteinpflaster oder Platten zu befestigen.
- 6.4 Die Vorgärten sind als Kleinflächen entsprechend Ziffer 5.3 mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- 6.5 Die Vorgärten sind ~~den~~ in Nachbarschaftsgruppen einheitlich zu gestalten und zu bepflanzen.



Gemeinde Brombach, den 24. Juli 197



(Der Bürgermeister)

MERKBLATT

für die Einreichung von Genehmigungsunterlagen

1. BAUANTRAG

- 1.1 Die Pläne zum Bauantrag sind 4-fach einzureichen. (Einfach für städtebauliche Oberleitung).
- 1.2 Garagen und Einfriedigungen und Stützmauern sind mit den Hauptgebäuden zur Genehmigung einzureichen.
- 1.3 Im Querschnitt des Gebäudes muß die natürliche und geplante Geländelinie und der geplante bzw. vorhandene Straßenhöhenverlauf jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden dargestellt sein.
- 1.4 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.

Zusätzliche Unterlagen sind mit dem Bauantrag für die mehrgeschossigen Gebäude und Terrassengebäude einzureichen:

2. GRÜNPLAN

- 2.1 Grünplan M 1 : 200, der die geplante Bepflanzung und Geländemodellierung gemäß den Bebauungsvorschriften und gemäß dem Grünrahmenplan enthält.

3. FARB- UND MATERIALGEBUNG DER GEBÄUDE

- 3.1 Fassaden M. 1 : 100 mit Darstellung der geplanten Farb- und Materialgebung.

STÄDTEBAULICHE OBERLEITUNG

Der Bauantrag und der Grünplan wird vor Behandlung im Gemeinderat der städtebaulichen Oberleitung zur Prüfung und Koordination mit benachbarten Gebäuden vorgelegt. Die städtebauliche Oberleitung verfaßt eine Empfehlung an den Gemeinderat und die Baugenehmigungsbehörde.

- 2 -

Städtebauliche Oberleitung: PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST,
785 Lörrach, Turmstr. 22 Tel. 07621/2300
Dipl. Ing. Güdemann

Oberleitung der Grüngestaltung: Garten- und Landschaftsarchitekt
Dipl. Hort. H. Fischer
7851 Haltingen, Marktweg 49
Tel. 07621/62306

Brombach, den 24. Juli 1973..

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "BÜHL II" - BROMBACH

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen sowohl für das Einzelhaus wie auch für das Mehrfamilienhaus, sah sich die Gemeinde Brombach veranlaßt, eine Planung für das südöstlich der Gemeinde liegende Gebiet "BÜHL" in Auftrag zu geben.

Dieser vorliegende Bebauungsplan "BÜHL II" ist eine Fortsetzung des 1. Bauabschnittes der Bebauungsplanung "Auf dem Bühl". Das ca. 13 ha große Baugebiet wird durch die Haupterschließungsstraße 1 und mehrere, parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen an die Gemeinde Brombach angebunden und erschlossen. Die Ver- wie auch die Entsorgung für die

63 WE in eingeschossiger Einzelhausbebauung
84 WE in Terrassenhausbebauung
40 WE in zweigeschossiger Reihenhausbauung
424 WE in mehrgeschossigen Bauten

insgesamt 611 WE

im Planungsgebiet vorgesehenen 1.400 Einwohnern ist gesichert.

Kommunale Einrichtungen wie Kindergarten, Spiel- und Bolzplätze wie auch kommerzielle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in die Planung eingegangen.

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Planungsgebiet nicht notwendig.

Erschließungskosten

Für die erschließungsbaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Straßen, Wege, Parkflächen	DM 2.000.000, --
Wasserversorgung	DM 900.000, --
<u>Entsorgung</u>	<u>DM 400.000, --</u>
Insgesamt	DM 3.300.000, --
=====	

Empfehlung

Durch die Verkarstungseinwirkungen können Beeinträchtigungen bei der Gründung der Hochbauten eintreten.

Es wird daher empfohlen, geologische Beratung in Anspruch zu nehmen, vor allem dann, wenn Dolineneinbrüche festgestellt werden.