

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HINTERE GASSE" IN MAHLBERG, ORTENAUKREIS

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBauG vom 23. 6. 1960 in seiner Neufassung vom 18. 8. 1976, der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 9. 1977 und der Landesbauordnung in der Fassung vom 21. 6. 1972 sowie gemäß StBauFG in der Fassung vom 18. 8. 1976 ausgearbeitet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO):

Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Die Nr. 4, 9 und 10 in § 5 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

im WB: GRZ und GFZ wie im Bebauungsplan jeweils ausgewiesen.

im MD: GRZ 0,4 GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse II (vgl. Einschriebe im Plan)

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 22 Bau NVO):

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

b besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO in Verb.m. § 111 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

b₁ Grenzbau oder bauen im Grenzabstand (Mindegrenzabstand 1 m) ist an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Ein kleiner Grenzabstand - wie in § 7 LBO begründet kein Fensterrecht.

b₂ Grenzbau an der westlichen Grundstücksgrenze ist gestattet.

b₃ Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze ist gestattet.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG):

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 in Verb.m. § 14 BauNVO):

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):

Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 5,0 m erhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BBauG), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.7 Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 StBauFG)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gebäude sind bei der Durchführung der Sanierung zu beseitigen, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

1.8 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 5 StBauFG)

Die durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnete Fläche wurde am 15.8.1977 durch die Stadt Mahlberg mit Satzungsbeschluß förmlich festgelegt und am 12.10.1977 vom Regierungspräsidium genehmigt. Der Satzungsbeschluß wurde vom 25.10. bis 3.11.77 öffentlich ausgelegt.

Auf die ^{hieraus} ~~hier~~ sich ergebenden Wirkungen wird hingewiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Stadtgestaltungssatzung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der "Allgemeinen Stadtgestaltungssatzung für die Stadt Mahlberg", als Satzung beschlossen am 25. 11. 1976, genehmigt am 2.9. 1977, veröffentlicht vom 1. 3. 1977 - 29. 9. 1977. Die Vorschriften dieser Satzung sind maßgebend.

2.2 Dachform und Dachneigung

Satteldach mit 40° - 60° Dachneigung bei Neubauten. Dächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm bei bestehenden Gebäuden sind zugelassen.

2.3 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.

3. HINWEISE

- 3.1 Die lagemäßige Trassierung der Hinteren Gasse ist dem Straßenentwurf vom September 1977 entnommen und die der Bromergasse/Roßmarktstraße dem Bauentwurf vom März 1976; Planverfasser jeweils Ing.-Büro Zink in Lauf.

In diesen Planungen sind auch die höhenmäßigen Trassierungen festgelegt.

Die Stauferstraße/Karl-Kromer-Straße ist bereits wie im Plan dargestellt ausgebaut.

- 3.2 Als Grundplan für den Bebauungsplanentwurf diene eine Hochzeichnung der vergrößerten Flurkarte.

Stuttgart, den 12. 6. 1978

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Müller', is written over the company name.