



**Zeichenerklärung**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**WA**  
**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**I**  
**03**  
**04**

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung von sonstigen unterschiedlichen Festsetzungen, z.B. über die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen oder die Dachneigung

**BAUWEISE**  
**a**  
**b**

**ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
**GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**  
**SD 25°-30°**  
**KNST max 0,3**  
**EFH = 165,50**  
**GOK 164,70**

**FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
**Ga**  
**GGa**

**VERKEHRSLÄCHEN MIT HÖHENLAGE**  
**Gehweg bzw. Fußweg**  
**verkehrsberuhigter Bereich**  
**geplante Höhen in Klammern**  
**Aufpflasterung**  
**öffentlicher Parkplatz**  
**Sichtfelder**

**GRÜNLÄCHEN**  
**V**  
**Pflanzgebot für Einzelbäume** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BBauG)  
**Pflanzbindung** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BBauG)

**ABGRENZUNGEN**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs.1 BBauG)  
**Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**  
**Baugebiet**  
**Grundflächenzahl**  
**Bauweise**  
**Zahl der Vollgeschosse**  
**Geschosflächenzahl**  
**Dachform, Dachneigung**  
**maximale Kniestockhöhe**

**Textteil**

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.9.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (GBl. S. 116)

Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1980 (BGBl. I S. 1060).

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

**1.1 Bauliche Nutzung**  
**1.1.1** Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)  
**1.1.2** Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO): Vergleiche Einschriebe im Plan.

**1.2 Bauweise (BauGB und § 22 BauNVO)**  
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, vgl. Einschriebe im Plan  
- besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Gebiet der besonderen Abweichungen von der festgesetzten EFH bzw. GOK zulassen

**1.3 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG): Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firststrichtungen sind verbindlich.

**1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG): Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als "verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne des § 42 Abs. 4 a StVO zu gestalten. Die Verwaltungsvorschriften zur StVO (BAnz.Nr. 137/1980) sind hierbei zu beachten.

**1.5 Nebenanlagen** (§ 23 Abs.5 in Verb.m. § 14 BauNVO): Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

**1.6 Garagen- und Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verb. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sie sind vorzugsweise in der für Garagen festgesetzten Fläche vorzusehen. Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche max. 4 Meter breit sein. Pro Bauplatz ist nur eine Zufahrt zulässig.

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

**1.7.1** siehe Fußnote

**1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG):  
a) Auf der mit dem Planzeichen pfb bezeichneten Fläche ist das vorhandene Gehölz dauernd unversehrt zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Hierfür sind mehrstämmige Bäume  
z.B. Alnus glutinosa, Alnus incana, Salix alba, Fraxinus excelsior, und Strauchpflanzungen  
z.B. Corylus avellana, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Salix cinerea, Rosa canina, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Evonymus europaeus, Crataegus monogyna  
zu verwenden. Vorwiegend sind heimische Laubbäume und Laubsträucher zu verwenden.  
b) Auf den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind geeignete, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

**1.9 Anrechnung von Flächenanteilen an den Gemeinschaftsanlagen** (§ 21 a Abs.2 BauNVO)  
Um die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auszunutzen zu können, ist es zulässig, Flächenanteile an einer Gemeinschaftsgarage der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO hinzuzurechnen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BBauG in Verb.m. § 111 LBO)

**2.1 Dachform und Dachneigung**  
Satteldach mit Dachneigung entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils. Freistehende Garagen sind mit Flachdach, bis max. 7 ° Dachneigung, zulässig.

**2.2 Dachausbauten**  
Dachausbauten ohne Dachaufbauten sind allgemein zugelassen. Dachneigungen mit einer Länge von mehr als einem Drittel der Dachlänge sind nicht zulässig. Bei Dachneigungen muß ein Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront eingehalten werden.

**2.3 Kniestücke** sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig; siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

**2.4 Dachdeckung** mit ziegelfarbigem Material.

**2.5 Garagenzufahrten** (auch bei den Gemeinschaftsgaragen) sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. Rasengitter u.ä.

**2.6 Einfriedigungen**  
Hecken, Zäune und Mauern sind entlang der verkehrsberuhigten Bereiche nicht zugelassen.  
Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur als beiderseits eingewachsenes Knotengeflecht mit max. 0,8 m Höhe zugelassen. Fußmauern sind nicht zulässig.

**2.7 Fassadengestaltung**  
Ortsfrunde und reflektierende Materialien, sowie grelle Weiß- und Farbtöne sind nicht zulässig.

**2.8 Antennen**  
Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

**2.9 Niederspannungsfreileitungen** sind nicht zulässig.

**2.10 Sockelhöhen**  
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig.  
Durch Auffüllung ist unmittelbar an der Gebäudeumföhrlinie die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe der Geländeoberkante (GOK) herzustellen. Abweichungen von ± 0,2 m sind zulässig (siehe Geländeschnitte). Im Einzelfall können größere Abweichungen von der festgesetzten EFH bzw. GOK zugelassen werden, diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

**3. HINWEISE**  
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Geländeschnitte A - A', B - B' und C - C'.  
Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte 1 : 1500 ausgearbeitet.  
Wie nebenangeben beziehen sich auf das neue Höhensystem.  
Werden bei Erarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B.: Mineralöle, Teer...) wahrgenommen ist das Landratsamt (Amt für Umweltschutz und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Ausbahrungen sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**Fußnote:**  
**1.7.1** Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG): Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Einfriedigungen und Bepflanzung, die 0,8 m, gemessen von Gehwegoberkante, überschreiten, freizuhalten.

**Bebauungsplan genehmigt**  
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der 2. DVO der Landesregierung.  
Offenburg den 17. 2. 1982  
Landratsamt  
- Baurechtsbehörde -  
In Vertretung

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Als Entwurf gemäß § 2a Abs.6 BBauG ausgelegt vom: 25.02.81 bis 25.03.81  
Auslegung bekannt gemacht am: 06.02.81 durch: Auslegung  
Als Satzung gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO v. Gemeinderat beschlossen am: 22.04.81  
Genehmigt gemäß § 11 BauNVO u. § 111 LBO am: 17. 2. 1982  
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG: 30.3.1982  
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am: 29.3.82 durch: Auslegung

**STADT UND GEMARKUNG MAHLBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**OBERE MATTEN III**

**MASSTAB 1 : 500**

Bebauungsplanentwurf und Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes:  
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart - 1  
Stuttgart, den 28. 1. 1981

Vermessungsassessor  
bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH  
Weimarstraße 25  
7000 Stuttgart - 1

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Als Entwurf gemäß § 2a Abs.6 BBauG ausgelegt vom: 25.02.81 bis 25.03.81  
Auslegung bekannt gemacht am: 06.02.81 durch: Auslegung  
Als Satzung gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO v. Gemeinderat beschlossen am: 22.04.81  
Genehmigt gemäß § 11 BauNVO u. § 111 LBO am: 17. 2. 1982  
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG: 30.3.1982  
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am: 29.3.82 durch: Auslegung

Stadt  
Mahlberg