



ZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG i.Verb.m.BauNVO)		
WB	Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)
Mi	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG i.Verb.m.BauNVO)		
II - III (II + D) Zahl der Vollgeschosse (§§ 17 u.18 BauNVO) hier z.B.: zweigeschossig oder zweigeschossig mit anrechenbarem Dachgeschoss		
0.5	Grundflächenzahl (GRZ)	(§ 19 BauNVO)
10	Geschoßflächenzahl (GFZ)	(§ 20 BauNVO)
•••••	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)	
XXXXX	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z.B. Firstrichtung	
BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG i.Verb.m.BauNVO)		
g	geschlossene Bauweise	(§ 22 Abs.3 BauNVO)
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)		
Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)		
überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)		
nicht überbaubare Grundstücksflächen		
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)		

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)	
↔	Firstrichtung zwingend bei Gebäude m.Satteldach
><	Firstrichtung zwingend bei Gebäude m.Walmdach
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)	
•••••	
BAULICHE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	
SD / WD	40° - 60° Satteldach oder Walmdach mit 40° - 60° Dachneigung

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG und § 12 BauNVO)	
Ga	Garagen
EGa	erdüberdeckte Garagen
FLÄCHEN MIT GEH- UND FAHRRECHTEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)	
•••••	Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke
VERSÖRGENSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BBauG)	
•••••	Umformierung
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und 26 BBauG)	
•••••	Fußweg
•••••	Zufahrtsverbot
•••••	Fahrbahn m.Höhenlage (Höhen in Klammer = geplante Höhen)
•••••	Stützmauern
•••••	Fußgänger und Fahrverkehr (vorrangig dem Fußgänger vorbehalten Bereich)
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)	
V	Verkehrsbegleitgrün (§ 127 Abs.2 Nr.3 BBauG) und Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG) (Baumanpflanzung)
•••••	private Parkanlage
•••••	Öffentliche Parkanlage
•••••	Kinderspielplatz

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18 BBauG)	
•••••	Weinbauflächen
ABGRENZUNGEN	
•••••	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.1 BBauG)
SAN	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (§ 5 StBAuG)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
SONSTIGES	
•••••	Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 Abs.1 StBAuG)
D	Kulturdenkmal (§ 2 DSchG)
D	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG)
•••••	Ensemblebildende Objekte. Grundform im wesentlichen erhalten. Äußere Veränderungen mit besonderen Auflagen möglich.

TEXTTEIL

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBauG i.d.F.v.18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965, der Baunutzungsverordnung i.d.F.v.15.9.1977 und der Landesbauordnung i.d.F.v.20.6.1972, zuletzt geändert am 12.2.1980, sowie gemäß StBAuG i.d.F.v.10.0.1976, zuletzt geändert wie BBauG, ausgearbeitet.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
 - Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO):
 - Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO) Ausnahmen gemäß Abs.3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 - Mischgebiet (Mi) (§ 6 BauNVO) Nach § 1 Abs.5 und 6 sind allgemein zulässig, die in § 6 Abs.2 Ziff.1 - 5 aufgeführten Nutzungen, Nutzungen nach Ziff. 6 und 7 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs.3 sind nicht zugelassen im östlichen Mischgebiet.
 - Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) Schloßareal mit Nebengebäuden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO) Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.
 - Zahl der Vollgeschosse (vgl. Einschriebe im zeichnerischen Teil).
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG und § 22 BauNVO):
 - geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO).
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG): Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
 - Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 i.Verb.m. § 14 BauNVO): Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.
 - Garagen und Stellplätze (§ 5 Abs.1 Nr.4 BBauG): Garagen und Stellplätze sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen, die mit dem Zeichen EGa gekennzeichnet sind, sind nur erdüberdeckte Garagen zulässig.
 - Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG), sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie sind im zeichnerischen Teil durch entsprechende Planzeichen dargestellt.
 - Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a) An den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind geeignete, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG) Die privaten Grünanlagen nördlich des Schlosses (Flst. 105) sind dem öffentlichen Fußgängerverkehr durch ein Gehrecht (Breite 2 m) zu erschließen. Das Gehrecht muß vom öffentlichen Fußweg im Westen, ausgehend von der Unterburgstraße bis zum öffentlichen Fußweg im Osten, ausgehend von der Karl-Kroner-Straße, gesichert werden. Die mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Fläche (gemeinschaftliche Zufahrt) ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)
 - 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.
 - Dachform und Dachneigung Satteldach und Walmdach mit 40° - 60° Dachneigung bei Neubauten. Dächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm bei bestehenden Gebäuden sind weiterhin zugelassen.
 - Antennen Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.
 - Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig im Bereich südlich der Schlossbergstr. - Rathausplatz
 - Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren können ausnahmsweise zugelassen werden unter folgenden Voraussetzungen: Die Sonnenkollektoren müssen in die Dachfläche integriert werden und dürfen nicht aus der Dachfläche hervorspringen. Glänzende, glatte bzw. helle Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig. Die Sonnenkollektoren müssen in Farbe und Gliederung den gebräunten Dachziegeln angepaßt werden. Die Fläche der Sonnenkollektoren darf ein Sechstel der Gesamtdachfläche nicht übersteigen.

- Einfriedigungen Die Baugrundstücke entlang der Schloßbergstraße dürfen an der Straßenseite nicht eingefriedigt werden.
- NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BBauG)
 - Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 StBAuG), sind im zeichnerischen Teil durch Planzeichen gekennzeichnet.
 - Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 5 StBAuG) Der Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, beschlossen am 15.8.1977 durch die Stadt Mahlberg und am 12.10.1977 vom Regierungspräsidium genehmigt. Der Satzungsbeschluß wurde vom 25.10. - 1.11.1977 öffentlich ausgelegt. Auf die sich hieraus ergebenden Wirkungen wird hingewiesen.
 - Denkmalschutz Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG), allgemeine Kulturdenkmale (§ 2 DSchG) und ensemblebildende Objekte, die von Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg, dem Denkmalbuch entnommen bzw. bei einer Besichtigung festgelegt wurden. Auf die Schutzbestimmungen des DSchG wird hingewiesen.
- HINWEISE
 - Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind örtlich aufgenommen und beziehen sich auf das neue Höhen-system. Geplante Höhen sind eingeklammert.
 - Als Planungsgrundlage diente eine auf den Maßstab 1 : 500 vergrößerte Flurkarte mit dem Originalmaßstab 1 : 1500.
 - Bestandteil dieses Planes ist ein Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 200.

STADT MAHLBERG ORTENAUKREIS BEBAUUNGSPLAN RATHAUSPLATZ - 1. Änderung M. 1:500

Bebauungsplanentwurf:
Arbeitsgemeinschaft Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weinstraße 25, 7000 Stuttgart - 1
Helmut Erdle, Architekt BDA
Börsenwaldstraße 52, 7000 Stuttgart - 1

Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes:
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Stuttgart, den 20.6.80

VERFAHRENSVERMERKE
Als Entwurf gemäß § 2a Abs.6 BBauG ausgelegt vom bis
Auslegung bekanntgemacht am
Als Satzung gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 17.7.86
Genehmigt gemäß § 11 BBauG u. § 111 LBO vom LRA mit Erlaß vom
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am durch