

T E X T T E I L

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (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 30.7.1981 (BGBl. I S.833)

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

Bewertungsgesetz vom 26.9.1974 (BGBl. I S.2369), Anlage 1.

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es sind nur die folgenden Nutzungen zulässig (§ 4 Abs.2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

MD_b: Dorfgebiet (beschränkt); § 5 BauNVO i.Verb.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, wobei die Viehhaltung auf maximal 3 Vieheinheiten (Bewertungsgesetz, Anlage 1) begrenzt ist.
Es sind nur abgedeckte Dunglegen zulässig.

2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude.
4. Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO):
Vergleiche Einschriebe im Plan.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und LB0):
Vergleiche Einschriebe im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 22 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 i.Verb.m. § 14 BauNVO)
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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.
Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellten Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen.

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 5,50 m einhalten.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit einem Mindestabstand von 1,00 , zur öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG):

Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

1.7 Aufschüttungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundrücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite vom max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,40 m erforderlich.

1.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BBauG)

Für die Hauptgebäude ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von max. 1,00 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem jeweiligen Gebäude zulässig.

1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BBauG):

- a) an den im zeichnerischen Teil durch besonderes Planzeichen festgelegten Stellen, sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
- b) Die mit Planzeichen und Einschrieb pfg bezeichneten Flächen entlang des Kapuzinergrabens sind folgendermaßen zu bepflanzen:

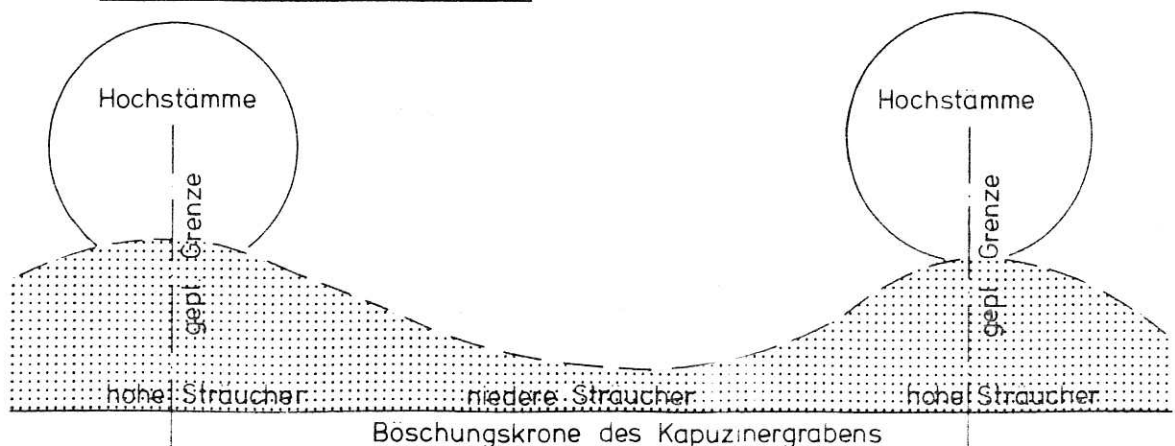
- mehrstämmige Bäume in Gruppen im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen

z.B. <i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Salix alba</i>	Kopf- oder Silberweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche

- Strauchpflanzung entlang des Kapuzinergrabens

z.B. <i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn.

Höhenabwicklung der Pflanzung



- c) Auf jedem Baugrundstück ist entlang der Straße, mit einem Abstand von 0,8 m von der Gehweghinterkante bzw. Bordsteinhinterkante, mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Auf Eckgrundstücken sind mindestens 2 anzupflanzen.

Beispiele:

Quercus robur	Stieleiche
Tilia pallida	Kaiserlinde
Sorbus aucuparia	Eßbare Eberesche
Sorbus moravica	
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn.

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

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan auszuführen. Freistehende Garagen sind mit Flachdach, bis max. 7 ° Dachneigung zulässig.

2.2 Dachausbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster

Dachausbauten ohne Dachgauben und Dacheinschnitte sind allgemein zugelassen.

Die Länge der Dacheinschnitte darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Es sind pro Dachfläche 2 Einzelgauben, jede mit einer maximalen Breite von 1,5 m, zugelassen.

Liegende Dachfenster sind mit einer Fensterfläche von max. 2,0 m² pro Dachseite zulässig.

Mit Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern muß ein Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelfront eingehalten werden.

2.3 Dachdeckung

Dachdeckung nur mit rotem bzw. rotbraunem Material.

2.4 Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhen (GBH), gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren sind zulässig

bei eingeschossiger Bebauung	3,2 m
bei zweigeschossiger Bebauung	5,5 m

*Dachgauben-
setzung*

2.5 Garagenzufahrten und Stellplätze

sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. Rasengitter u.ä.

2.6 Einfriedigungen

Hecken und Zäune entlang der Straßen sind nicht zugelassen.

2.7 Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

- Plattenverkleidungen, z.B. aus Asbestzement,
Kunststoff,
Aluminium,

sind nicht zugelassen.

- Sichtmauerwerkimitationen sind nicht zulässig.

- Holzverschalungen sind zulässig.

2.8 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Anlagen.

3. HINWEISE

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte 1 : 1500 ausgearbeitet.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem.

Gefertigt: Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart - 1



20.9.1983

Stollberg

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, d. 27. DEZ. 1983



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -