

STADT MAHLBERG, ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN KIRCHENFELD II; STADTTTEIL ORSCHWEIER

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770) in der jeweils neusten Fassung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO WA
 - 2.1.2 Ausnahmen:
Anlagen nach § 4, Abs. 3 Ziffer 1 und 3 BauNVO sind zugelassen.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)
 - 2.2.1

Art der baulichen Nutzung	Z	GRZ	GFZ
WA	ID als Höchstgrenze	0,4	0,8
WA	II als Höchstgrenze	0,4	0,8

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.3.1 Bauweise - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.1 Fläche E : nur Einzelhäuser zulässig

2.3.1.2 Fläche ED : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf dem ganzen Grundstück, außer im Bereich des Pflanzgebots, zulässig.

4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauraum). Sie dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld und nicht im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden.

4.2 Stellplätze

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der Sichtflächen und außerhalb des Bereichs des Pflanzgebots zulässig.

4.3 Für die erste Wohnung sind 2 Stellplätze/Garagen, für jede weitere Wohnung 1 Stellplatz/Garage vorzusehen, bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 1,5 Stellplätze/Garagen. Bei der Bildung von Eigentumswohnungen sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Stauraum von Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

4.4 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Unterkellerung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasserbereich grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoß ist so zu wählen, daß diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand von 164,50 m + NN liegt. Gegebenenfalls ist auf die Ausbildung des Kellergeschosses zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

5.2. Sockelhöhe (SH)

WA, ID : $SH \leq 1,00$ m über Achshöhe der zugeh. Erschließungsstraße

WA, II : $SH \leq 1,00$ m über Achshöhe der zugeh. Erschließungsstraße

Die zulässige Sockelhöhe soll weitmöglichst ausgenutzt werden.

5.3. Traufhöhe (TH)

WA, ID : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut $TH \leq 3,60$ m

WA, II : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut $TH \leq 5,50$ m

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in:
Fahrbahnen

Verkehrsberuhigte Flächen

Gehwege

Private Verkehrsflächen

Schrammborde

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als "Verkehrsberuhigter Bereich" (keine Trennung der Verkehrsarten, Verkehrsregelung wird gesondert festgelegt) entsprechend zu gestalten.

7 Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (vorwiegend Obstbaum) zu pflanzen.

Das Bauvorhaben nicht beeinträchtigende, vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Ebenso sind auf in den Pflanzgebotszonen je Bauplatz 2 weitere einheimische, hochstämmige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

9 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

10 Dächer

10.1 Dachform: Satteldach; die Firstrichtung ist verbindlich

10.2 Dachneigung: WA, ID: 35° - 48°

WA, II: 28° - 32°

Bei eingeschossiger Bauweise in diesem Gebiet sind Dachneigungen bis max. 48° zulässig.

10.3 Zur Dachdeckung ist rotes Ziegelmaterial zu verwenden.

10.4 Dachneigung und Dachgesimsausbildung müssen bei Doppelhäusern gleich sein.

10.5 Dachaufbauten

s. Dachgaubensatzung

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer maximalen Länge von $\frac{1}{3}$ der Dachlänge und einem Mindestabstand von 2 m von der Giebelfront zulässig.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach muß mindestens 1 m unterhalb des Firsten liegen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal $1,0 \text{ m}^2$ zulässig.

11 Garagen

11.1 Dachform

Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.

11.2 Der Garagenfußboden darf max. 0,2 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

11.3 s. Dachgaubensatzung

12 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage eingerichtet werden.

13 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Einfriedigungen, die seitlich bis zu einer Tiefe von 6 m in das Baugrundstück hineinreichen.

An Straßen ohne Gehweg und Schrammbord ist ein Abstand von 0,5 m zwischen Straße und Einfriedigung einzuhalten und einzusäen /zu bepflanzen.

14 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebiets die Hausanschlußkabel auf die Baugrundstücke zu verlegen.

15 Gasversorgung

Die zuständigen Gasbetriebe sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebiets die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

16 Denkmalspflege

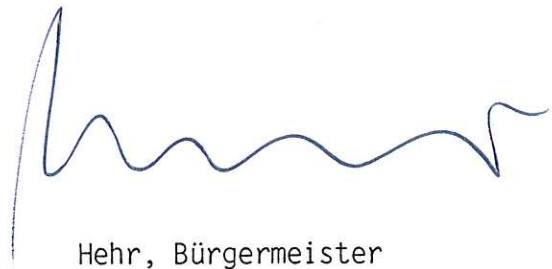
Das Landesdenkmalsamt, Marienstr. 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/2052781 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten.

Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

17 Hinweise

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte 1:1.500 ausgearbeitet.

Mahlberg, den 24. März 1992

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a final upward stroke.

Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~

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

Offenburg, den 28. SEP. 1992



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -