

T E X T T E I L

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBauG vom 23.6.1960 in seiner Neufassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert am 6.7.1979, der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 und der Landesbauordnung in der Fassung vom 21.6.1977 ausgearbeitet.

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

~~Es sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig~~
(§ 4 Abs.4 BauNVO).

gem 22.11.99 p.

b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs.5 BauNVO werden folgende in § 6 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen für unzulässig erklärt:
Ziffer 6 Gartenbaubetriebe
Ziffer 7 Tankstellen.

c) Gewerbegebiet (GEb) (§ 8 BauNVO)

Nach § 1 Abs.5 BauNVO ist die Nutzung beschränkt auf nicht störende Gewerbebetriebe und solche, die auch im Mischgebiet zulässig sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen.

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

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.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 verbindlich.

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

Im Bereich WA/II und WA/I + UG (entlang der Bromergasse bzw. Brunnenstraße) sind die Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Stellplätze sind auf den besonders ausgewiesenen Flächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

* 1. Wohnung 2 Stellplätze, siehe weitere Stellplätze zusätzlich, ab 3 Wohnungen oder Eigentumswohnung
pro Wohnung 2 Stellplätze
gea 22.10.91 p.

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

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bebauung und Einfriedigungen und Bepflanzung, die 0,8 m, gemessen von Gehwegoberkante, überschreiten, freizuhalten.

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

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BBauG):

- a) die durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnete Pflanzung ist zu erhalten (Nußbaum),
- b) an den im zeichnerischen Teil durch besonderes Planzeichen festgelegten Stellen, sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen,
- c) die mit Planzeichen und Einschrieb pg bezeichneten Flächen sind folgendermaßen zu bepflanzen:

Bäume (Heister oder Hochstamm)

- Quercus robur	: Stieleiche
- Carpinus betulus	: Hainbuche
- Fraxinus excelsior	: Esche
- Prunus padus	: Traubenkirsche
- Alnus glutinosa	: Erle (vereinzelt)
- Acer pseudoplatanus	: Bergahorn
- Acer platanoides	: Spitzahorn
- Tilia cordata	: Winterlinde
- Acer campestre	: Feldahorn

Sträucher

- Corylus avellana	: Haselnuß
- Viburnum opulus	: Wasserschneeball
- Viburnum lantana	: Wolliger Schneeball
- Salix cinerea	: Aschweide
- Rosa canina	: Hundsrose
- Rosa arvensis	: Ackerhundsrose
- Ligustrum vulgare	: Liguster

- Crataegus monogyna : Weißdorn
- Crataegus laevigata : Weißdorn
- Lonicera xylosteum : Heckenkirsche
- Cornus sanguinea : Hartriegel
- Evonymus europaeus : Pfaffenhütchen.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 u. Abs.2 i.Verb.m. § 111 LBO)

Im Bereich entlang der Straße A, in dem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, müssen die Sockelhöhen (EFH) auf mindestens 0,8 m, jedoch höchstens 1,2 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem jeweiligen Gebäude festgelegt werden.

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe.

1.9 Flächen der Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a Abs.2 BauNVO)

Im Gebiet WA/II sind Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen (Fußweg, Garagen, Stellplätze) nicht der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO hinzurechnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach mit Dachneigung entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

2.2 Dachausbauten, Dachaufbauten

Dachausbauten ~~ohne~~ ^{mit} Dachaufbauten sind allgemein zugelassen. *via 22.11.81 p.*

Im Gebiet WA (I + UG, I + DG) sind pro Dachfläche 2 Einzelgauben jede mit einer maximalen Breite von 1,5 m zugelassen. *s. Dachgauben
sicherung*

Dacheinschnitte mit einer Länge von mehr als einem Drittel der Dachlänge sind nicht zugelassen.

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

2.3 Kniestöcke

In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Teilgebieten sind Kniestöcke mit der eingetragenen maximalen Höhe zulässig.

2.31 Dachdeckung mit ziegelfarbigem Material.

2.4 Garagenzufahrten und Stellplätze

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

2.5 Antennen

Pro Gebäude darf nur 1 sichtbare Antenne eingerichtet werden.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

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

Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Geländeschnitte A - A', B - B', C - C', D - D' und der Längenschnitt der "Straße A".



Weber, Bürgermeisterstellvertreter

Bebauungsplan

genehmigt

Änderungsplan

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

Offenburg, den 20. MAI 1983



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Frauer