Bebauungsvorschriften

Zum Bebbauungsplan "Lachenfeld ob dem Kirchweg I" der Stadt Mahlberg.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der derzeit gültigen Fassung;

2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) -Baunutzungsverordnung- vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763);

3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzVO-) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S. 309);

4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. Dezember 1979 (GBl. S. 42), i.d.F. vom 20. Juni 1983 (GBl. S. 274);

5. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (GBl. S. 770);

6. § 9 des Gesetzes zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG-) vom 21. Oktober 1975 (GBl. S. 654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1983 (GBl. S. 621).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich "allgem. Wohngebiet" (WA), nach § 4 BauNVO.

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 2) des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen entspr. § 4 (3) BauNVO für:

a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden zugelassen.

2. Die niederspannungsseitige Versorgung des Wohngebietes erfolgt in Erdkabel.
   Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Maste in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

§ 4

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

   a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
   b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
   c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise werden nur "Doppelhäuser" nach § 22, BauNVO, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Garagen & Carports nur im Baufeld zulässig

§ 7

Höhenlage der Wohngebäude

1. Die Sockelhöhe (gemessen von OK.-Straßenachse bis OK.-Erdgeschoßfußboden) wird auf max. 1,00 m festgesetzt.

§ 8

Garagen

1. Die Stellung der Garagen einschließlich ihrer Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind im "zeichnerischen Teil" verbindlich festgesetzt.
   Für die 1. Wohnung auf einem Grundstück sind 2 Stellplätze und für jede weitere Wohnung auf dem Grundstück ist jeweils ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

2. Von den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum vom mindestens 5,50 m einzuhalten.

3. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

4. Auf Grundstücken, bei denen Garagen bzw. Nebengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden werden, sind die Dächer mit derselben Dachneigung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen, ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.

2. Die Gesamthöhe der Wohnhäuser darf gemessen von OK.-Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei den zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m, betragen.
   Bei Doppelhäusern bzw. zusammenhängenden Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

3. Der max. Grundwasserstand kann bis OK.-Gelände auftreten. Die Keller der Gebäude sollen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

4. Bei Verwendung von frei aufgestellten Heizöltanks in den Keller muß eine wasserdichte, auftreibsichere Konstruktion gewählt werden.

5. Die Dächer der Wohngebäude und soweit Garagen mit Satteldächer vorgeschrieben sind, sind nur mit ziegelroten oder braunen Materialien einzudecken. Metalldeckungen oder anthrazite Farben für Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.

6. Flachdächer bei Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung. s. Dachgestaltung

§ 10

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

1. Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Bauflucht sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet.

2. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.

3. Geschlossene Mauern als Einfriedigungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Sichtschutzmauern bis zu einer gesamten Länge von 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) bei den Hausgruppen bzw. Doppelhäusern.

4. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

5. Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) liegen z.T. außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr.

6. Grundstücksbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen.

7. Auf jedem Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum an der Straße zu pflanzen.

§ 11

Sichtflächen

Die im "zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehinderten Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher sind als 0,60 m -gemessen von der Straßenoberkante in der Achse.

Mahlberg, den 20. Juni 1986

Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den - 9. JULI 1986

LANDRATSAMT 70 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –