



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. Verb. m. BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. Verb. m. BauNVO)

II + DG	Zahl der Vollgeschosse (§§ 17 und 18 BauNVO) hier: z.B. zwingend zweigeschossig mit an- rechenbarem Dachgeschoß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
08	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
— · — · — · —	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und unter- schiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
X X X X	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, BauNVO) z.B. Firstrichtung, Bauweise

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. Verb. m. BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
b ₁ - b ₃	besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

—	überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
—	nicht überbaubare Grundstücksflächen
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
—	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

—	Firstrichtung zwingend
---	------------------------

BAULICHE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

SD 40° - 60°	Satteldach mit 40° - 60° Dachneigung
--------------	--------------------------------------

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BBauG und § 12 BauNVO)

Ga	Garage
----	--------

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BBauG)

—	Fußweg
—	Zufahrtsverbot
—	Straße
P	öffentl. Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

V	Verkehrsbegleitgrün und Pflanzgebot
---	-------------------------------------

ABGRENZUNGEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BBauG)
—	Grenze der allgemeinen Stadtgestaltungssatzung

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
SONSTIGES	
—	Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
D	Kulturdenkmal (§ 2 DSchG)
D	Kulturdenkmal (§ 12 DSchG)
—	Ensemblebildende Objekte. Grundform im wesentlichen erhaltenwert. Äußere Veränderungen mit besonderen Auflagen möglich.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONNHALDE - WESTLICHER TEIL" IN

MAHLBERG, ORTENAUKEIS

Der Bebauungsplan wurde gemäß BBauG i.d.F.v. 18. August 1976, geändert am 3.12.1976, 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 21.6.1977, sowie gemäß StBauFG i.d.F.v. 18.8.1976 ausgearbeitet.

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß Abs. 3 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4a BauNVO)

Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Die Nummern 4, 9 und 10 in § 5 Abs. 2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Im WA, WB und MD jeweils GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BBauG)

Vgl. Einschnitte im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

b = besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. Verb. m. § 11 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

b₁: Bei Neubebauung ist Grenzabstand zulässig. Bei Wiederaufbau auf den bestehenbleibenden Außenwänden ist der seitherige Grenzabstand von ca. 1 m weiterhin zulässig.

b₂: An der Grundstücksgrenze zwischen Flst. 55 und 56 darf angebaut werden. Wird westlich davon ein Neubau errichtet, so muß angebaut oder ein Grenzabstand von 3 m eingehalten werden.

b₃: Zur nördlichen Grundstücksgrenze darf der Mindestgrenzabstand 1,0 m betragen.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überbaute Stellplätze sind auch auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

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

1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

An den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind geeignete, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Stadtgestaltungssatzung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der "allgemeinen Stadtgestaltungssatzung für die Stadt Mahlberg", als Satzung beschlossen am 25. 11. 1976, genehmigt am 2. 9. 1977, veröffentlicht am 1. 3. 1977 bis 29. 9. 1977. Die Vorschriften dieser Satzung sind maßgebend.

2.2 Dachform und Dachneigung

Satteldach mit 40 - 60 Grad Dachneigung bei Neubauten, bei bestehenden Gebäuden sind Dächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm zugelassen.

2.3 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.

2.4 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 gebrannten Dachziegeln angepaßt werden. Die Fläche der Sonnenkollektoren darf 1/6 der Gesamtdachfläche nicht übersteigen.

2.5 Einfriedigungen

a) Die Flurstücksgrundstücke 72 und 73/1 dürfen entlang der Unteren Gasse nicht eingefriedigt werden.

b) Einfriedigungen von Grundstück 56 und 57 entlang der Radbrunnengasse sind mit Natursteinmauern auszuführen.

c) Einfriedigungen in Form von Mauern sind nur in Natursteinausführung zulässig.

3. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Gebäude, die zu beseitigen sind (§ 10 StBauFG)

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 5 StBauFG)

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.

4. HINWEISE

4.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind örtlich aufgenommen und beziehen sich auf das neue Höhensystem.

4.2 Als Plangrundlage wurde eine auf den Maßstab 1 : 500 vergrößerte Flurkarte mit dem Originalmaßstab 1 : 1 500 verwendet.

Stuttgart, den 2. Juli 1979

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH

STADT MAHLBERG ORTENAUKEIS

BEBAUUNGSPLAN SONNHALDE WESTL. TEIL

M. 1:500

Bebauungsplanentwurf und Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Weimarstr. 25, 7000 Stuttgart 1
Stuttgart, den 10.7.1979

Ingenieur (grad.) für Verm.Technik
bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstr. 25
7000 Stuttgart 1

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 2 a Abs. 6 ausgelegt vom 8.8.79 bis 10.9.79

Auslegung bekannt gemacht am 23.7.-30.7.79 durch Anschlag mit Hinweis im Mitteilungsblatt vom 20.7.79

Als Satzung gemäß § 10 BBauG u. § 111 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 20.9.79

Genehmigt gemäß § 11 BBauG u. § 111 LBO vom LRA mit Erlaß vom 1.10.79

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 1.10.79

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 1.10.79 durch

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

Offenburg den 12. 11. 1979
Landratsamt
- Baurechtsbehörde -
in Vertretung