

STADT M A H L B E R G

LANDKREIS O R T E N A U K R E I S

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " D A R S B A C H "

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

2. Änderung



"3.1 Im Baugebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbstständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. auch außerhalb des Baufeldes zulässig."

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

Im Baugebiet sind vorgesehen:

	Z		GRZ	GFZ
4.1	I	zwingend	0,25	-
4.2	II/U	als Höchstgrenze	0,25	0,4

Es handelt sich um eingeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es ist am Straßenzug B-G die Giebelseite und am Straßenzug C-E die Längsseite der Gebäude parallel zur Grundstücksgrenze zu erstellen. Hierbei sind die Gebäude so anzuordnen, daß dort wo im Bebauungsplan eine Staffelung vorgesehen ist, auch diese erreicht wird.

2. Änderung

"6. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften der LBO."



7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

Zusätzlich zu der Erstellung von Garagen sind je Grundstück zwei Stellplätze nach RAST-E Bild 14 zu schaffen, die unmittelbar an die Straßenflucht angrenzen. Stauräume vor den Garagen sowie Hofzufahrten gelten nicht als Stellplätze, die letztere sind jedoch direkt an diese Flächen anzuschließen. Entgegen der im Bebauungsplan vorgesehenen Senkrechtaufstellung ist auch eine Längs- oder Schrägaufstellung gestattet. Werden keine Garagen erstellt, so sind insgesamt 4 Stellplätze zu schaffen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG)

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

9.2 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren

9.2.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

9.2.2 bei eingeschossigen Gebäuden		
mit Ausbau des Sockel-Geschosses an der Talseite	bergseitig	4,50 m
	talseitig	6,50 m

9.3 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m

9.3.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit		
Ausbau des Sockelgeschosses an		
der Talseite	bergseitig	0,80 m
	talseitig	2,75 m

9.4 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

9.5 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9.6 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude in den Hanglagen (II/U) soll parallel bzw. bei Staffelung entsprechend der Winkelabdrehung zur Straße verlaufen. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zugelassen ist.

s. Dachgaubensatzung

9.7 Kniestöcke

Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flach geneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

10. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen

10.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

10.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

10.2.1 Geschöszahl: I

10.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m

10.3 *Dachgestaltung, s. Dachgaubensatzung*

10.3 Garagen

Höchste Höhe der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m."



10.4. Dachgaubensatzung

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von höchstens 1,80 m.

11.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Bs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23).

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes, wobei die Zuleitungen durch Verkabelung vorgesehen sind.

13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. *s. Nachbarschaft*

15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

M a h l b e r g , den *28.9.73*

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]