

STADT MAHLBERG

Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Ortskernerweiterung" zwischen der Schloß- und Gartenstraße östlich der Blumenstraße

Die Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung (PlzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit der Einschränkung, daß pro Grundstück maximal eine Großvieheinheit gehalten werden darf.

1.2 Zahl der Vollgeschosse: I + I D

- 1.3 Grundflächenzahl: 0,3
- 1.4 Geschoßflächenzahl: 0,6
- 1.5 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO - es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern es sich um Gebäude handelt und sie nicht im Bebauungsplan in diesem Bereich ausgewiesen sind.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausdrücklich ausserhalb zugelassen sind.

Die dargestellten Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur in einem Mindestabstand von 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Stellplätze ohne Überdachung sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mindestens 6 m lang sein.

Auf den Baugrundstücken sind für die 1. Wohneinheit 2 Stellplätze/ Garagen, für jede weitere Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz/ Garage nachzuweisen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf 0,8 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem jeweiligen Gebäude festgelegt werden.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 4.10 m bezogen auf die mittlere Straßenhöhe vor dem Gebäude festgelegt.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die 0,8 m Höhe über Fahrbahnniveau überschreiten, freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

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

1. Wohngebäude

1.1 Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38 - 48 Grad

1.2 Dachaufbauten sind ~~zulässig~~, sofern sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. *s. Dachaufbauten: zulässig*

1.3 Die Dachneigung-Dachgesimsausbildung bei Doppelhäusern muß gleich sein.

1.4 Die Kniestockhöhe darf maximal 0,8 m betragen.

1.5 Zur Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

1.6 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

1.7 Firstrichtung: siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Häuser müssen rechteckig mit der längeren Seite in Firstrichtung gebaut werden.

2. Garagen

2.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach oder Satteldach

2.2 maximale Höhe (Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. Oberkante Flachdach): 3 m

2.3 Der Garagenfußboden darf maximal 0,2 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem Gebäude festgelegt werden.

2.4 *s. Dachaufbauten*

3. Einfriedigungen

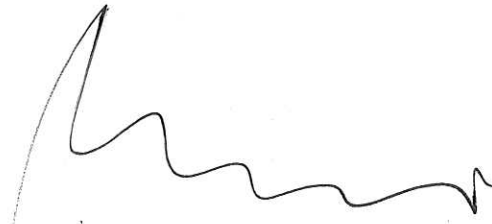
- 3.1 Einfriedigungen entlang den Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4. Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt, wobei vorhandene Häuser vorläufig weiter über das bestehende Freileitungsnetz versorgt werden.

Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Mahlberg, den 8. Juni 1988

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

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

25. Nov. 1988

Offenburg, den 03. JAN. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

