

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -BBauG-
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 20.9.1977 (BGBl. I S. 1765) -BauNVO-
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (GB1. S. 352) -LBO-

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse: I + ID
- 1.3 GRZ: 0,3
- 1.4 GFZ: 0,6
- 1.5 Bauweise:  
offen gemäß § 22 (2) BauNVO  
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.6 Ausnahmen:

Anlagen nach

§ 3 Abs. 2 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern sie nicht im Bebauungsplan in diesem Bereich ausgewiesen sind.

#### 3. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben. Stellplätze dürfen nur in einem Mindestabstand von 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden. Für überdachte Stellplätze gilt Satz 2 analog.

Für die erste Wohnung auf einem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auszuweisen. Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz oder eine zusätzliche Garage anzulegen. Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche nur folgende Breite aufweisen: für eine Doppelgarage max. 6 m, für weitere Stellplätze bzw. Garagen zusätzlich max. 2 m insgesamt. Pro Bauplatz ist nur eine zusammenhängende Zufahrt zulässig.

#### 4. Höhenlagen der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 0,80 m über der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

#### 5. Schutzflächen

Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder Bebauung und von jeder Bepflanzung, die über die Höhe von max. 0,80 m geht, freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen  
( § 111 LBO)

#### 1. Wohngebäude

1.1 Dachform : Satteldach

Dachneigung : von 38° bis 48°

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

1.3 Die Dachneigung -Dachgesimsausbildung- bei Doppelhäusern muß gleich sein.

1.4 Die Kniestockhöhe darf max. 0,80 m betragen.

1.5 Zur Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.

1.6 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

1.7 Firstrichtung: s. Entwurf 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 (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m

2.3 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m über der zugehörigen Straßenachse liegen.

2.4 s. Deckeneinbau

3. Einfriedigungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen

Sockel bis 0,20 m mit Heckenhinterpflanzung

Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen

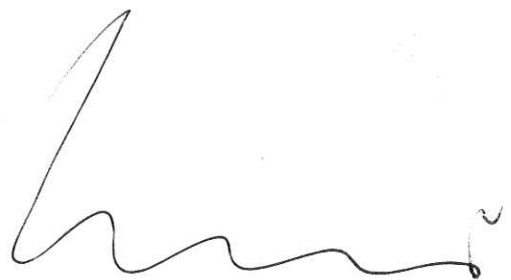
3.2 Max. Höhe: 0,80 m

3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind als Erdkabel zu verlegen.

Mahlberg, den 19. September 1980



Hehr, Bürgermeister

+ Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

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

Offenburg den 12. 1. 1981  
Landratsamt

— Baurechtsbehörde —  
in Vertretung

