S t a d t M a h l b e r g

Ortenaukreis

Bebauungsplan Oberfeld

1.0.0 R e c h t s g r u n d l a g e n

1.1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

1.2.0 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1.3.0 Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.0.0 A r t u n d M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

2.1.0 Art der baulichen Nutzung ((§§ 1- 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA)

2.1.2 Ausnahmen: Anlagen nach § 4 Abs 3 BauNVO sind zulässig.

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

Vergl. Einschriebe im Plan.

2.3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise - Vergl. Einschriebe im Plan.

...

2.4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

2.5.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die im Plan eingezeichneten Baugrenzen.
gilt nicht für Nebengebäude und Garagen

3.0.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1.0 Garagen

Garagen und überdachte Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6,00 m haben.

3.2.0 Stellplätze

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem gesamten Baugrundstück ausserhalb der Sichtflächen zulässig. Sie müssen eine Tiefe von mindestens 6,00 m und eine Breite von 2,30 m haben. Der Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz anerkannt.

3.3.0 Zahl der erforderlichen Garagen/Stellplätze, Gestaltungsvorschriften

Auf dem Baugrundstücken sind für die 1. Wohneinheit 2 Stellplätz (Garagen) für jede weitere Wohneinheit 1 zusätzlicher Stellplatz (Garage) vorzusehen. Bei Eigentumswohnung (auch bei späterer Bildung) sind pro Eigentumswohnung 2 Stellplätze (Garagen) nachzuweisen.

Auf notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen können keine Stellplätze nachgewiesen werden.

...

4.0.0 Hofbefestigung

Hofbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen, d.h. daß auf diesen Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht in die Kanalisation geleitet werden. Das Regenwasser darf auch nicht auf die Straße abgeleitet werden.

5.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1.0 Sockelhöhe (SH)

5.1.1 Die Sockelhöhe wird gemessen von Achshöhe der zugehörigen Erschliessungsstraße vor dem Gebäude bis Oberkante Erdgeschoßfußboden.

5.1.2 Zulässige Sockelhöhe: S. Einschriebe im Plan.

5.2.0 Traufhöhe (TH)

5.2.1 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut.

5.2.2 Zulässige Trauhöfe: s. Einschriebe im Plan.

5.3.0 Firsthöhe (FH)

5.3.1 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

5.3.2 Zulässige Firsthöhe: s. Einschriebe im Plan

6.0.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in:

Fahrbahnen

Gehwege

Schrammborde

...

7.0.0 Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahnniveau hinausgeht, freizuhalten.

8.0.0. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (vorwiegend Obstbaum) zu pflanzen.
Das Bauvorhaben nicht beeinträchtigende, vorhandene Bäume sind zu erhalten.
Auf den Bauplätzen südlich der Oberfeldstraße ist der Baum auf der südlichen Grundstückshälfte zu pflanzen.

9.0.0. Aufschüttungen (§ 9 Abs, 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

10.0.0 Dächer

10.1.0 Dachform : Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, für die Firstrichtung im Bebauungsplan verbindlich ist.

10.2.0 Dachneigung: s. Einschriebe im Plan

...

10.3.0 Zur Dachdeckung ist rotes Ziegelmaterial zu verwenden.

11.0.0 Garagen

11.1.0 Dachform:
Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

10.2.0 Satteldächer sind mit rotem Ziegelmaterial zu decken.

10.3.0 Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

10.4.0 Maximale Höhe (Außenmaß in der Einfahrt): 3,00 m.

10.5.0 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m über der Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

11.6.0 Wellblechgaragen sind unzulässig.

12.0.0 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantenne eingerichtet werden.

13.0.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnniveau zulässig. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Einfriedigungen, die seitlich bis zu einer Tiefe von 6 m in das Baugrundstück hineinreichen.

14.0.0 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlußkabel auf die Baugrundstücke zu verlegen.

...

15.0.0 Denkmalspflege

Das Landesdenkmalamt, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/2052781 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

16.0.0 Hinweise

Der Bebauungsplan ist einer Vergrößerung der Flukarte M 1 : 1.500 ausgearbeitet.

Mahlberg, den 06.02.1991

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

10. Sep. 1991

Offenburg, den 18. OKT. 1991

Landratsamt Ortenaukreis

