

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 i.d.F. vom ~~15~~ 19.9.1977 (BGBl. I S. 1763) - 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 (GBL. 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

Geb. Nr. I	:	II (I+ID) als Höchstwert
Geb. Nr. II und III	:	I als Höchstwert

1.3 GRZ:

Geb. Nr. I, II, und III	:	0,4
-------------------------	---	-----

1.4 GFZ:

Geb. Nr. I	:	0,8
Geb. Nr. II und III	:	0,5

1.5 Bauweise:

offen gemäß § 22 (2) BauNVO

es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.6 Ausnahmen:

Anlagen nach

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

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise entsprechend dem Planinhalt festzusetzen. Garagen müssen einen Mindestabstand von 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauration). Stellplätze dürfen nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeld und im Bereich der Zufahrtsverbote hergestellt werden. Für die Grundstücke in der Oberfeldstraße ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig, über welche der gesamte Ein- und Ausfahrtsverkehr abzuwickeln ist. Die Länge der Zufahrtsstrecke pro Grundstück darf 4,00 m nicht überschreiten. Stellplätze und sonstige Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

4. Höhenlage 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 : Im Gebiet Nr. I von 38 bis 48°
Im Gebiet Nr. II und III von 25 bis 35°
- 1.2 Dachaufbauten sind: im Gebiet Nr. I zulässig
s. Dachgaubenschürz im Gebiet Nr. II und III unzulässig
- 1.3 Die Dachneigung - Dachgesimsausbildung-bei Doppelhäusern muß gleich sein.
- 1.4 Die Kniestockhöhe darf max. betragen:
Im Gebiet Nr. I : 0,80 m
Im Gebiet Nr. II und III : 0,30 m
- 1.5 Zur Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- 1.6 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 1.7 Für die 3 Bauplätze an der Kreisstraße K 5345 wird festgesetzt, daß zur Kreisstraße hin (Westwand) nur Fenster für untergeordnete Räume ausgeführt werden dürfen und entsprechende Verglasung (Schallschutzfenster) vorzusehen sind.

2. Garagen

- 2.1 ~~Vorgeschriebene~~ Dachform: Flachdach *s. Dachgaubenschürz*
- 2.2 Maximal Höhe (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m
- 2.3 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m über der zugehörigen Straßenachse liegen.

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

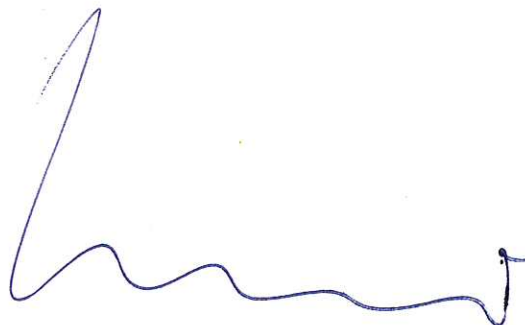
3.2 Max. Höhe : 0,80 m

3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmelde-
einrichtungen sind
in Erdkabel zu verlegen.

Mahlberg, den 29. 02. 80



Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan
Anderungsplan genehmigt

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

Offenburg den 14. 10. 1980

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung

