

Anlage :

Fertigung:

STADT MAHLBERG: BEBAUUNGSPLAN "BUCK-LÜCKENMATT-SÜD"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.0.0 Rechtsgrundlagen

- 1.1.0 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253)
- 1.2.0 §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL I S. 1763) -BauNVO-
- 1.3.0 §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81- vom 30.07.1981 (BGBL I S. 833)
- 1.4.0 §§ 3, 6,7,13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LB0) in der Fassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770).
- 1.5.0 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GB1 S. 578)

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

2.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
=====


2.1.0. Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse : II als Höchstgrenze

2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4

2.1.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,5

2.1.4 Bauweise - offen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

4.1 Fläche  : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.1.5 Ausnahmen

5.1 Anlagen nach § 6, Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2.0 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) : II als Höchstwert

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8

2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,6

2.2.4 Bauweise - offen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

2.2.5 Ausnahmen :

Anlagen nach § 8, Abs. 3, Ziffer 1 und 2 BauNVO sind gemäß
§ 1, Abs. 4 BauNVO zugelassen.

3.0.0 Nebenanlagen
=====

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 in Verbindung mit § 23, Abs. 5 BauNVO
sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.0.0 Garagen und Stellplätze

=====

4.1.0 Im "Mischgebiet (MI)"

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise entsprechend dem Planinhalt festzusetzen. Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauration). Garagen und Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden. Für die Grundstücke ist nur eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig. Die Breite der Ein- bzw. Ausfahrt darf pro Grundstück 4,00 m nicht überschreiten. Stellplätze und sonstige Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

4.2.0 Im "Gewerbegebiet (GE)"

Garagen und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

5.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

=====

5.1.0 Im "Mischgebiet (MI)"

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

Die Traufhöhe darf 6,0 m nicht übersteigen.

Traufhöhe ist die Höhe von Oberkannte Erdgeschoßfußboden bis Schnitt mit der Dachhaut (Innenschnitt)

5.2.0 Im "Gewerbegebiet (GE)"

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude muß mindestens 0,30 m über der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die maximale Höhe der Gebäude ist 9,60 m (Traufhöhe).

Def. Traufhöhe s. 5.1.0

6.0.0 Schutzflächen

=====

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

7.0.0 Bepflanzungsflächen

=====

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Bepflanzung sind mit Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen anzupflanzen.

8.0.0 Lärmschutz

=====

8.1.0 Lärmschutzmaßnahme zur Bundesbahnstrecke

Der Prüfbericht 179.87-P95 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik vom 25. Nov. 1987 über die Geräuscheinwirkungen der Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Basel im Bearbeitungsgebiet "Buck-Lückenmatt-Süd" gibt Aufschluß über die Ergebnisse der Schallmessungen vom 26.05.1987 und zeigt Möglichkeiten zur Geräuschminderung auf.

Da die Geräuscheinwirkung durch den Bahnverkehr für ein allgemeines Wohngebiet zu hoch ist, wirksame Lärmschutzanlagen jedoch vom wirtschaftlichen Standpunkt aus nicht vertretbar sind, wird in der zusammenfassenden Beurteilung ein Weitertreiben der Planung nur dann empfohlen, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans wesentlich erweitert werden kann.

Aufgrunddessen wurde das "Allgemeine Wohngebiet WA" in ein "Mischgebiet MI" abgestuft. Dadurch erhöht sich der einzuhaltende Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für nachts von 40 dB(A) auf 45 dB(A). Dieser Wert ist jedoch ohne Lärmschutzanlagen nicht einhaltbar.

Da Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht realisierbar sind, muß für die Häuser im Mischgebiet folgendes beachtet werden :

Es sind nach Westen (zur Bahn) gerichtete Fenster nur für untergeordnete Räume (Bad, Küche) zulässig. Diese Fenster müssen entsprechend ihrer Verglasung Schallschutzfenster sein.

Nach DIN 18005 6.1.2 Schienenweg

Der Beurteilungspegel L_r von einem Gleis wird für nachts (20.00 - 6.00 Uhr) nach folgender Gleichung berechnet :

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K$$

$$L_{m,E} : \text{Emissionspegel} = 67,0 \text{ dB (A)}$$

$$\Delta L_{s,\perp} : \text{Korrektur für Abstände zwischen Immissionsort und Gleis} = - 10,0 \text{ dB (A)}$$

$$\Delta L_K : \text{Abschlag, da der Bahnhof Orschweier nachts wie freie Strecke behandelt wird} = - 5,0 \text{ dB (A)}$$

$$L_r : \text{Beurteilungspegel} = 52,0 \text{ dB (A)}$$

Beurteilungspegel : 52 dB (A) > 45 dB (A) Orientierungswert für die Bauleitplanung für Mischgebiete

9.0.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
=====

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche als öffentliche Parkfläche und als Fußgängerbereich ist wasserdurchlässig zu befestigen und durch hochstämmige Laubbäume zu untergliedern. Die geplante Straßenführung vor dem Gasthaus "Krone" gilt unter dem Vorbehalt, daß Gebäude und Bäume für einen Neubau entfernt werden.

10.0.0 Leitungsrecht
=====

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ein Leitungsrecht sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(73 LBO)

11.0.0 Im Mischgebiet (MI)
=====

11.1.0 Gebäude

11.1.1 Dächer

- 1.1 Dachform : Satteldach
- 1.2 Dachneigung : 25 bis 30°
- 1.3 Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.
- 1.4 Dachneigung und Dachgesimsausbildung muß bei Einzel- und Doppelhäusern gleich sein.

1.5. siehe Baufestsetzung

11.1.2 Kniestock

Die Kniestockhöhe darf bei zweigeschossigen Häusern max. 0,30 m betragen.

11.2.0 Garagen

2.1 Dachform

Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.

2.2 Max. Höhe (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m

2.3 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

2.4 siehe Baufestsetzung

11.3.0 Einfriedigungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind :

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung,
Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

3.2 Nicht zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind :

Zäune aus Drahtgeflecht
Stacheldraht

3.3 Max. Höhe der Einfriedigungen = 0,80 m

11.4.0 Bepflanzung

Auf jedem Baugrundstück innerhalb des Mischgebietes ist entlang der Stichstraße ein hochstämmiger Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.

12.0.0 "Im Gewerbegebiet (GE)"

=====

12.1.0 Gebäude

12.1.1 Dächer

1.1 Dachneigung = 0 - 24 °

1.2 Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.

12.2.0 Einfriedigungen

2.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind :

ein Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen

2.2 max Höhe = 2,00 m

2.3 Entlang der öffentlichen Straßen ist bei einer Einfriedigung, die höher als 1,00 m ausgeführt wird, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Straße ist zu begrünen.

12.3.0 Bepflanzung

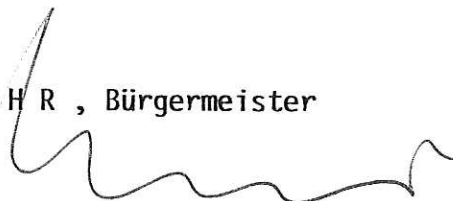
Die Grundstücksflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Baum pro ar.

Der nicht überbaubare Bereich muß Grünfläche werden und sollte mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Zur Bepflanzung sind einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

13.0.0 Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.

H E H R , Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt

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

Offenburg, den 26. Okt. 1989



LANDRATSAMT
OFFENBURG
- BEZIRKSSTÄDTEN -

[Handwritten signature]