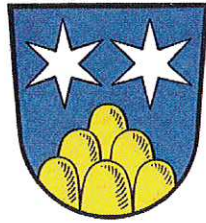


Stand: 05.10.2015

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Oberfeld II“ (Erweiterung Oberfeld)

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

- A1.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- A1.1.3 Nicht zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

- A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

A2.2 Höhe baulicher Anlagen

- A2.2.1 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
- A2.2.2 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (siehe Planzeichnung).
- A2.2.3 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (siehe Planzeichnung).

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

- A2.3.1 Siehe Planzeichnung.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

- A3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- A3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4 Bauweise

- A4.1 Siehe Planzeichnung.

A5 *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

- A5.1 Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

A6 *Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen*

- A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A7 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

- A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A8 *Anpflanzfestsetzung*

- A8.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- A8.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen oder Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün

A9 *Maßnahmen zum Immissionsschutz*

- A9.1 Auf der Fläche „SM 1“ ist eine 2-reihige, mindestens 1,5 m hohe Abschirmhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig.
- B1.1.2 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad.
- B1.1.3 Festgesetzte Firstrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- B1.1.4 Garagen, Carports, Nebengebäude: Zulässig sind zusätzlich begrünte Flachdächer ≤ 7 Grad. Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sind mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes zu versehen.

B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B2 Einfriedungen

- B2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- B2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B3 Außenantennen

- B3.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

B4 Anzahl der Stellplätze

- B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

C3 Baugrunduntersuchung

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mahlberg, den 24.11.2015

Dietmar Benz
Bürgermeister



Lauf, den 24.11.2015 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser