

Bebauungsplan "Obergarten"

T e x t t e i l

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S.949) und das Gesetz vom 24.6.1985 (BGBl. I S.1144)

Baunutzungsverordnung ((BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S.833)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770), geändert durch das Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

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

MD<sub>e</sub>: Dorfgebiet (eingeschränkt); § 5 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

- Kleinsiedlungen
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ohne bauliche Anlagen für Großvieh- und Intensivtierhaltung
- sonstige Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe

1.11 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO):  
Vergleiche Einschriebe im Plan.

1.12 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und LBO):  
Vergleiche Einschriebe im Plan.

- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)  
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die zulässigen Firststrichtungen sind im Plan eingetragen.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. m. § 14 BauNVO)  
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)  
*Nicht* Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*2.5* Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellten Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen.  
Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):  
Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- 1.7 Aufschüttungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)  
Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,40 m erforderlich.
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i. Verb. mit § 73 LBO)
- 2.1 Dachform und Dachneigung  
Es sind Satteldächer mit 35° — 45° Dachneigung zulässig.
- 2.2 Dachgauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte  
Es sind pro Dachfläche ~~2~~ Einzelgauben, jede mit einer maximalen Breite von 1,5 m, zugelassen. *s. Dachgaubeneinschnitte*  
Liegende Dachfenster sind mit einer Fensterfläche von maximal 2,0 m<sup>2</sup> pro Dachseite zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge zulässig.

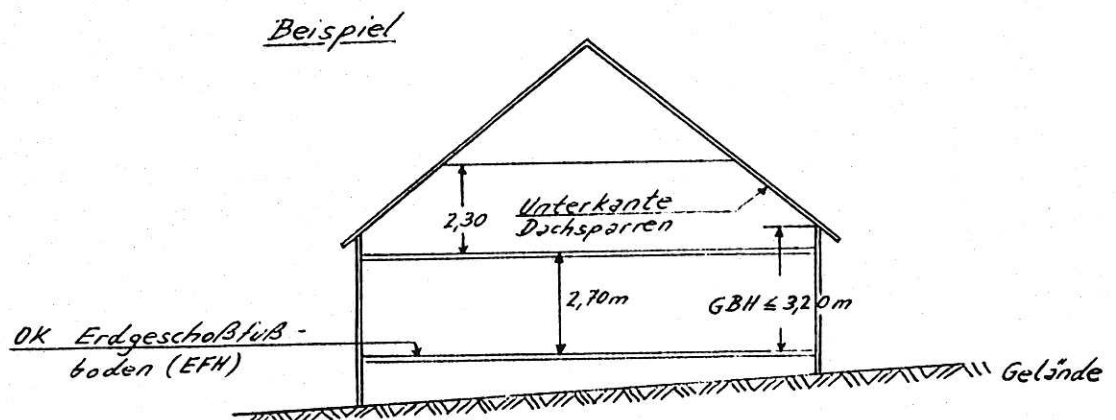
Mit Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern muß ein Mindestabstand von ~~2,0~~ m zur Giebelfront eingehalten werden.

### 2.3 Dachdeckung

Dachdeckung nur mit rotem bzw. rotbraunem Material.

### 2.4 Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhen (GBH), gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren sind 3,20 m zulässig.



### 2.5 Errichtung und Gestaltung der Garagen

Garagen sind an das Hauptgebäude anzubauen und mit einem Satteldach auszubilden oder als freistehende Grenzgaragen nur mit Satteldach entsprechend den Vorschriften des § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO zulässig.

### 2.6 Garagenzufahrten und Stellplätze

sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. Rasengitter u.ä.

### 2.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Holzlattenzaun oder als lebende Hecke mit eingewachsenem Knotengeflecht bis maximal 0,80 m Höhe zugelassen.

Innerhalb der Gesamthöhe der Einfriedigung (maximal 0,8 m) sind Fußmauern bis 0,3 m Höhe zulässig.

Entlang der Straße "A" ist mit den Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.8 Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- Plattenverkleidungen, z.B. aus Asbestzement, Kunststoff, Aluminium, sind nicht zugelassen.
- Sichtmauerwerkimitationen sind nicht zulässig.
- Holzverschalungen sind zulässig.

2.9 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antenne eingerichtet werden.

2.10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Anlagen.

3. Empfehlungen und Hinweise

Es wird empfohlen, im Bauantrag eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festzulegen, die nicht höher als 0,5 m über der Straßenhöhe in Gebäudemitte oder dem bestehenden gewachsenen Gelände liegt.

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte 1 : 1.500 ausgearbeitet (Stand 5/86).

gefertigt: Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH,  
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart 1

Stuttgart, den 11.7.1986



Bürgermeisteramt  
der Stadt  
7638 Mahlberg



Behauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

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

Offenburg, den 16. OKT. 1986



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
— Baurechtsbehörde —

### Flächenverteilung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

mit

ca. 0,4765 ha = 100 %

gliedert sich in Nettobauland

ca. 0,4340 ha = ca. 91 %

Gehweg und Straße "A"

ca. 0,0425 ha = ca. 9 %

### Anzahl der Baugrundstücke

2 Doppelhausbauplätze - bebaut -

6 Einzelhausbauplätze, davon einer bebaut

1 Bauplatz für Trafostation