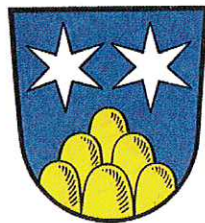


Stand: 24.02.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Stadt Mahlberg
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buck-Lückenmatt, 12. Änderung“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan

„Buck-Lückenmatt“

in
Mahlberg (Ortenaukreis)
vom 14.01.1977

zuletzt geändert durch die 11. Änderung vom 03.05.2000

Hinweis: Durch die 12. Änderung bleiben die Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buck-Lückenmatt“ zuletzt geändert durch die 11. Änderung, unberührt. Die gesamten Bebauungsvorschriften sind zur besseren Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit nachfolgend mit aufgeführt.

Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, Seite 2141)
- 1.2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)
- 1.3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)
- 1.4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617)
- 1.5. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983

2. Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 Im Baugebiet [I] gemäß § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO:
 - Nr. 1 - Zulässig sind im Gebiet [I] nur nicht störende Gewerbebetriebe. Die Mindest-Bauplatzbreite beträgt 25 m
 - Nr. 2 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausnahmen sind zulässig, sofern sie der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.
 - Nr. 3 - Auf den Grundstücken Flst-Nrn. 1934, 1934/1 und 1202 sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 1 BauNVO) zulässig, wenn sie durch Prognosegutachten nachweisen, dass die für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
- 2.2 Im Baugebiet [II] gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO: Ausnahmen sind zulässig.

- 2.3 Im Baugebiet [III] gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO: Ausnahmen gem. Abs. 3, Nr. 1 und 3

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im folgenden Umfang zulässig:

Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen. Auf den nicht überbaubaren Schutzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) dürfen Nebenanlagen nur mit besonderer Genehmigung erstellt werden.

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Elektrizitätsversorgungs-einrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl an hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen nach Rücksprache mit der Gemeinde und wenn sie die Sichtverhältnisse an Straßenein-mündungen nicht beeinträchtigen, errichtet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach Pkt. 2 dieser Bauvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

- 6.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände beträgt mindestens 8 m.
- 6.2 Dabei ist der geringste Grenzabstand von 4,00 m einzuhalten.
- 6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Baugestaltung

- 7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite
- 7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
- 7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m - 12 m
- 7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:
- 7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
- 7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden 10,00 m

7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

7.4.1 - entfällt -

7.4.2 Die max. Sockelhöhe = 0,80 m über mittlere OK Straßenachse (siehe Straßenlängsschnitte)

7.5 Dächer

7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muss gleich sein.

7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

7.6 Kniestöcke sind nur zulässig:

7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.

7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

7.7 Dachgaupen und Dachaufbauten

-siehe Dachgaubensatzung-

8. Nebengebäude und Garagen

8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

8.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

8.2.1 Geschößzahl: I

8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m

8.3 Garagen

8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: -siehe Dachgaubensatzung-

8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

9. Einfriedigungen und Begrünung

9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung

- Drahtgeflecht in Rahmet! aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

9.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.3 Höhe der Einfriedigungen höchstens 1,00 m – 1,20 m

9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden. Bepflanzung und Bebauung innerhalb der Sichtdreiecke müssen kleiner als 50 cm von OK Straße sein.

9.5 Die im Gewerbegebiet (I und II) zur Bebauung anstehenden Grundstücke müssen mind. mit 5 % der Gesamtflächen begrünt und mit Büschen oder Bäumen bepflanzt werden.