

STADT MAHLBERG
ORTENAUKREIS
TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
LACHENFELD OB DEM KIRCHWEG II

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung (Planz.V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).

In den im Plan entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen sind je Wohngebäude maximal nur 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO):

Vergleiche Einschriebe im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig

- Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).

Vergleiche Baugrenzen im Plan.

- 1.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. mit § 14 BauNVO).

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ansonsten sind sie ausgeschlossen. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellten Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen.

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 6 m einhalten; bei verkehrsberuhigten Bereichen genügt ein Mindestabstand von 5 m.

Stellplätze ohne Überdachung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Baugrundstücken sind für die 1. Wohneinheit 2 Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die 0,8 m Höhe über Fahrbahnniveau überschreiten, freizuhalten.

- 1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche" (keine Trennung der Verkehrsarten, Verkehrsregelung wird gesondert festgelegt) entsprechend zu gestalten.

- 1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) An den mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Sträucher sowie einheimische, hochstämmige Laubbäume (vorwiegend Obstbäume) anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten.
- b) Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist als Vorkehrung gegen Lärmeinwirkung ein Erdwall von 2,5 m Höhe über der Fahrbahn der vorbeiführenden Kreisstraße aufzuschütten und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die angrenzenden Baugrundstücke beginnen auf der Dammkrone.
Die Böschungen des Erdwalls sind

- zur Straßenseite mit einer Neigung von 1:1,
- zur Bebauung allmählich abfallend

auszubilden.

1.10 Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal auf 1,0 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem jeweiligen Gebäude festgelegt werden.

1.12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

In den Bauzeilen entlang der Kreisstraße K 5345 ist an den zur Straße weisenden Gebäudeseiten - bei den hinter dem Lärmschutzwall liegenden Gebäuden nur im Dachgeschoß - objektgebundener Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 vorzusehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer und aus diesen entwickelte Dachformen mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

In den 2-geschossig überbaubaren Gebieten sind bei 1-geschossiger Bauweise auch Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform und -neigung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

Bei Grenzgaragen sind die Vorschriften des § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO einzuhalten, wobei eine Mindestdachneigung von 25° gewährleistet sein muß.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind Dachform und -neigung einheitlich auszubilden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen mit einer maximalen Länge von 1/3 der Dachlänge und einem Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront zulässig.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach muß mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal 0,7 m² zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3 Dachdeckung mit rotem bis rotbraunem Ziegel- und Dachsteinmaterial, auch bei Dachgaupen. Dachdeckung mit schwarzem Material ist nicht zulässig.

2.4 Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, werden festgesetzt:

- 3,8 m bei eingeschossigen Gebäuden
- 6,6 m bei zweigeschossigen Gebäuden.

Dabei darf eine Gesamthöhe von 13 m, gemessen zwischen Dachfirst und mittlerer Straßenhöhe vor dem jeweiligen Gebäude, nicht überschritten werden.

2.5 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang den Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig.

2.7 Fassadengestaltung

Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen. Plattenverkleidungen, z.B. aus Asbestzement, Kunststoff oder Aluminium und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

2.8 Einfahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.9 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

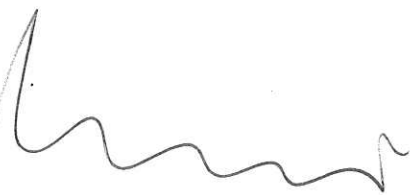
Entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden dem Badenwerk zwei Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt. Die Leitungsrechte sind bei der Bodenordnung (Umlegung) zu Gunsten des Badenwerks in das Grundbuch einzutragen.

Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebiets die Hausanschlußkabel auf die Baugrundstücke zu verlegen.

3. H I N W E I S E

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte 1 : 1.500 ausgearbeitet.

Mahlberg, den 10. Mai 1988

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Hehr', with a stylized, wavy line extending from the end.

Hehr, Bürgermeister