

## Bebauungsvorschriften

### -Baugebiet "Hinter den Gärten"-

#### Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256) -BBauG- *neu*
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763) -BauNVO-
3. §§ 1 bis 5 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGB1. I S. 833) -PlanzV 81-
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (GB1. S. 352) -LBO-

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BBauG)

1. Bauliche Nutzung (§ 1 bis 5 der BauNVO)
  - 1.1 Dorfgebiet (§ 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

    1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Ausgeschlossen sind die Intensivhaltung im Sinne von § 2 Nr. 45 der 4. BImSchV und sonstige Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören.

Güllebehälter sind unterirdisch und abgeschlossen zu errichten.

2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften <sup>die nur der Versorgung der Gäste dienen</sup> sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. *Kiosketten, Spielhallen sind ausdrücklich nicht zulässig*
6. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):  
Die im "zeichnerischen Teil" eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.

1.6 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 BauNVO):  
Nebenanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise entsprechend dem Planinhalt festzusetzen. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 6 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauration). Garagen und Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern und im Bereich der Zufahrtsverbote hergestellt werden. Pro Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Sie darf maximal 6 m breit angelegt werden.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):

Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

1. Wohngebäude

1.1 Grundriß:

Rechteck mit der langen Seite in Firstrichtung gemäß Einschrieb im Bebauungsplan.

1.2 Dachform: Satteldach

Dachneigung: siehe Einschrieb im Bebauungsplan

1.3 Dachaufbauten sind bei ein- bzw. eineinhalbgeschossigen Gebäuden zulässig, soweit sie zwei Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. *s. Dachgesimsausbildung*

1.4 Die Dachneigung --Dachgesimsausbildung-- bei Doppelhäusern muß gleich sein.

1.5 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf maximal betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,5 m

bei eingeschossigen Gebäuden 4,75 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der vor dem Baugrundstück gemittelten Straßenachse bis zum äußeren Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

2. Garagen

2.1 Maximalhöhe 2,50 m

2.2 Der Garagenfußboden darf 0,2 m über der zugehörigen Straßenachse liegen.

2.3 *2. Dachgarabensicherung*

3. Einfriedigungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,2 m mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen.

3.2 Maximalhöhe 0,8 m

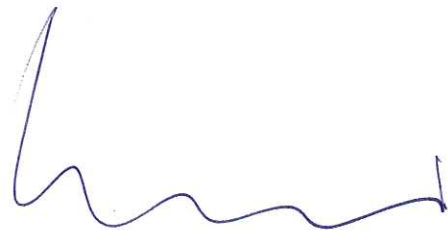
3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

4. Hofbefestigungen

Grundstücksbefestigungen (Hofbefestigungen) sind nur wasserdurchlässig zulässig.

5. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen unzulässig, soweit sie als Freileitungen nicht schon vorhanden sind.



Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt  
~~Änderungsplan~~

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

Offenburg, den 11. APR. 1984



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*