

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugebiet "HINTER DEN GÄRTEN"-

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl/1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1993 (GBl.S. 770) in der jeweils gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 Dorfgebiet (§5 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind nur folgende 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 sonstigen Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören.
Güllebehälter sind unterirdisch und abgeschlossen zu errichten.
 2. Kleinstsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
 3. Sonstige Wohngebäude.
 4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die nur der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diskotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.
6. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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 BauGB):
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 Bebauungsplanes 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 (Stauraum). 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.
Pro Wohnung sind zwei Garagen/Stellplätze nachzuweisen.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):
Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.

1.9. 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.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

1. Wohngebäude

1.1 Grundriß

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

1.2 Dachform: Satteldach

Dachneigung: s. Einschrieb im Bebauungsplan

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

1.4 Die Dachneigung -Dachgesimsausbildung- bei Doppelhäusern muß gleich sein. *s. Dachaufbau*

1.5 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf maximal betragen:

Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 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.

1.6 Unterkellerung:

Unterkellerungen sollen grundsätzlich so vorgesehen werden, daß die Unterkante des Kellerfußbodens über 164,50 m+NN liegt. Der mittlere Grundwasserstand von 161,80 m+NN soll mit Unterkellerungen nicht unterschritten werden. Ist dies ausnahmsweise erforderlich, muß eine wasserrechtliche Erlaubnis geholt werden.

2. Garagen

2.1 Maximalhöhe 2,50 m

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

2.3 *s. Dachaufbau*

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.

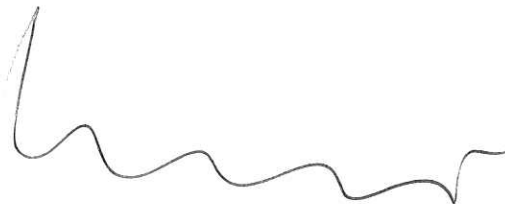
4. Hofbefestigungen

Grundstücksbefestigungen (Hofbefestigungen) sind nur wasserdurchlässig zulässig.

5. Niederspannungsleitungen

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

Mahlberg, den 13. Oktober 1992

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of connected loops and curves, positioned above the name Hehr.

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
13. Okt. 1992

Offenburg, den 25. NOV. 1992
Landratsamt Ortenaukreis



h