

T E X T T E I L

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 23.01.90 (BGBl.I S. 132).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58).

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

Siehe Einschriebe im Plan. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, als Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, jeweils bezogen auf die Oberkante des fertiggestellten und dem jeweiligen Gebäude zugeordneten öffentlichen Gehwegs, definiert.

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

Offene Bauweise.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung.

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

Die im Plan eingetragenen Firststrichtungen sind verbindlich. Bei Anordnung einer seitlichen Wiederkehr muß diese mindestens 1,5 m hinter die Hauptfassade zurückspringen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld erstellt werden. Sie sind vorzugsweise auf den ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zu erstellen."

~~mindestens 1,5 Stellplätze/Garagen erforderlich. Bei Eigentumswohnungen sind pro Wohnung 2 Stellplätze/Garagen erforderlich. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz anerkannt.~~

1.6 Nebenanlagen (§ 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.7 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21 a Abs. 2 BauNVO)

Die anteiligen Flächen der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den im zeichnerischen Teil durch die entsprechenden Planzeichen festgelegten Stellen sind hochstämmige, einheimische Laubbäume und einheimische Sträucher anzupflanzen.

1.9 Schutzflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über des Fahrbahnniveau hinausgeht, freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen entsprechend Planeinschrieb hochstämmige Einzelbäume gepflanzt werden.

1.10 Zufahrtsverbot

In diesem Bereich dürfen keine Grundstückszufahrten angelegt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Geneigte Dachformen entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils, auch bei freistehenden Garagen.

2.2 Dachausbauten, Dachaufbauten

Dachausbauten ohne Dachaufbauten sind allgemein zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von je 2,0 m. Dacheinschnitte mit einer Länge von mehr als einem Drittel der Dachlänge sind nicht zugelassen. Dacheinschnitte dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sein. Mit Dachgauben und Dacheinschnitten muß ein Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelfront eingehalten werden.

*s. Dachgaubenschutz*

2.3 Balkonüberdachungen

Die Überdachung von Balkonen (z.B. mit Gauben) ist auch im Dachraum zulässig. Die Überdachung darf die Ansicht nicht verunstalten. Sie darf max. 8 m breit sein.

2.4 Dachdeckung mit ziegelfarbigem Material.

2.5 Garagen / Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze/Garagen erforderlich. Bei der Bildung von Eigentumswohnungen sind pro Wohnung 2 Stellplätze/Garagen erforderlich. Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Rasengitter) zu befestigen."

2.6 Antennenanlagen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antennenanlage eingerichtet werden.

2.7 Die Stromversorgung wird als Kabelnetz verlegt. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Hausanschlußkabel auf die Bauplätze zu verlegen.

2.8 Gasversorgung

Die zuständigen Gasbetriebe sind berechtigt im Zuge der Erschließung dieses Baugebiets die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

2.9 Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/2052781 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten.

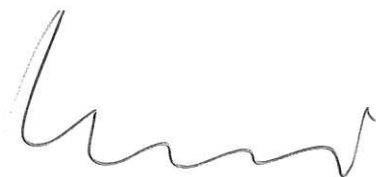
3. Hinweise

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

3.2 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sich östlich an das Baugebiet ein Sportgelände mit Sporthalle und Außensportanlagen anschließt. Entsprechende Immissionen sind zu dulden.

3.3 Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen."

Maniberg, den 30.04.1992



Hehr Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 1992

Offenburg, den 22. SEP. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



*h*