Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Darsbach III" im Gewann Darsbach der Stadt Mahlberg (Ortenaukreis)

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), i.d.Fassung der Novelle vom 18.8.1976 (BGBl. I, S.2256).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S.208), i.d. Fassung vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S.19).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151), in der Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S.351).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S.129),i.d. Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl.1976, S.1).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:

   Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO -außer Gebäude gem.§ 2 Abs.2 LBO- sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind zulässig.

z. Hd. Herr Rauer

Festsetzung des Landrats a.L.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

   a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
   b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
   c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

3. Die Vorschriften der BauNVO und der LBO bleiben unberührt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücke

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird festgelegt

   a) Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

   b) Besondere Bauweise (b) gemäß § 22 Abs.4 BauNVO, d.h., die Gebäude können jeweils an der ostwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbauten errichtet werden.

   Zur westlichen Grundstücksgrenze sind Grenzabstände nach der LBO einzuhalten; wenn die Gebäude nicht als Grenzbauten errichtet werden, sind ebenfalls die Bestimmungen der LBO maßgebend.

   Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1 Gebäudehöhe

1.1 Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Straße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Dachsparren) höchstens betragen:

   a) für eingeschossige Gebäude: 3,60 m
   b) für Gebäude mit 1 Voll-, + 1 Sockelgeschoss: 6,00 m

-3-

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

   a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO,
   b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
   c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

3. Die Vorschriften der BauNVO und der LBO bleiben unberührt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücke

§ 5

Bauweise

1. Als Bauweise wird festgelegt

   a) Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

   b) Besondere Bauweise (b) gemäß § 22 Abs.4 BauNVO, d.h., die Gebäude können jeweils an der ostwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbauten errichtet werden.

   Zur westlichen Grundstücksgrenze sind Grenzabstände nach der LBO einzuhalten; wenn die Gebäude nicht als Grenzbauten errichtet werden, sind ebenfalls die Bestimmungen der LBO maßgebend.

   Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1.7.99

1 Gebäudehöhe (~~vom tiefsten Punkt an der Straße/Gelände gemessen~~ Landratsamt hat Fassung, ohne den Zusatz) Rc

1.1 Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Straße bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Dachsparren) höchstens betragen:

   a) für eingeschossige Gebäude: 3,60 m
   b) für Gebäude mit 1 Voll-, + 1 Sockelgeschoss: (talseits) 4,50 m

(Fortsetzung: § 7 Gestaltung der Bauten)

1.2 Die Höhenlage ist im Bauantrag durch Schnitte nachzuweisen.

2 Dachform und Dachgestaltung

2.1 Als Dachform sind zugelassen:

Satteldach (18 Grad - 28 Grad)

2.2 Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

2.4 Dachaufbauten und Gaupen sind zugelassen. + Dachgaubenschnitt

§ 8

Sicht- und Schutzflächen

1. Auf der Fläche des eingetragenen Sichtdreiecks ist jegliche Nutzung über 0,80 m Höhe unzulässig. Auch Kraftfahrzeuge usw. dürfen hier nicht abgestellt werden. Pflanzungen sind unter dieser Höhe zu halten.
2. Entlang der Bundesstraße 3 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
3. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Bundesstraße helle Fenster, Schaufenster, blendende Außenbeleuchtungen oder ähnliche Anlagen unzulässig.
4. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet.

§ 9

Lärmschutz

Entsprechend dem beigefügten Schallgutachten ist zum Schutze der auftretenden Lärmimmissionen an der B 3 ein Erdwall (Lärmschutzwall) entlang (westlich) des Wirtschaftsweges zu erstellen. Die Wallfläche ist zu bepflanzen.

§ 10

Besondere bauliche Vorkehrungen

Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen (im Bereich der B 3) sind an den Gebäuden bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) hinsichtlich des Lärmschutzes zu treffen. (Siehe Schallgutachten - In diesem Bereich wird der Planungsrichtpegel um 3 d B (A) überschritten).

§ 11

Leitungsrecht

Über sämtliche Grundstücke entlang der Bergstraße verläuft ein Steuerkabel des Pumpwerkes für die Wasserversorgung der Stadt Mahlberg. Die Trasse ist durch ein Leitungsrecht gesichert. Bei Baumaßnahmen im Bereich dieses Kabels ist besondere Vorsicht geboten. Der genaue Kabelverlauf ist bei der Stadtverwaltung zu erfragen.

Überbauungen und Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassesind unzulässig.

§ 12

Gestaltung der Außenanlagen

1. Einfriedigungen

   Die Einfriedigungen der Vorgärten ab der straßenseitigen Hausfront dürfen nicht höher als 0,80 m angelegt werden. Hinter der straßenseitigen Hausfront darf die Einfriedigung die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

   Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2. Hof- und Garageneinfahrten

   Hof- und Garageneinfahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

§ 13

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b; BBauG)

Entsprechend dem im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Pflanzgebot ist eine Baumbepflanzung vorzunehmen bzw. bestehende Bäume sind zu erhalten.

§ 14

Garagen

s. Dachgestaltungssatzung

1. Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Garagen zusammen mit den Hauptbaukörpern unter einheitlichen Dachflächen zusammengezogen werden.

2. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.

3. Zwischen Garagen und Verkehrsraum ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Freiburg, den 23. 02. 78

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32 ☎ 07 61 / 7 07 14
7800 FREIBURG IM BREISGAU

.....

Der Planer

Stadt Mahlberg, den 23. 02. 78

.....

Der Bürgermeister