

Fert. 1
Anl. 3

Stadt Haslach i. K.
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Lautenbachergasse / Sandhaasentalde (alt) im Bereich zwischen Hausacher Straße / Ahornstraße / Lindenstraße

Die Bebauungsvorschriften vom 23.5.1972 erhalten für den v.g. Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes folgende Fassung:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Siehe Eintragung in den Nutzungsschablonen 1 - 3
Für den Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 2 sind mind 3, max. 4 Vollgeschosse bei Flachdachausbildung vorgeschrieben. Die max. Firsthöhe von 11,50 m bei Nutzungsschablone 1 und 9,50 m bei Nutzungsschablone 2, gemessen von der Lindenstraße jeweils bezogen auf die Mitte des Gebäudes, darf weder bei Flachdach noch bei Schrägdachausbildung überschritten werden.

Bei der Nutzungsschablone 3 sind beim Bau von Terrassenhäusern mind. 3, max. 4 Vollgeschosse vorgeschrieben. Die Festsetzung der Höhen für das Erdgeschoß und die Firsthöhe, gemessen über der Lindenstraße, bezogen auf die Mitte des Gebäudes gelten als Maximalhöhen. Nach § 20 Abs. 3 (BauNVO) sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen ausnahmsweise nicht für die Geschoßflächen mitgerechnet werden.

2. Bauweise

Es ist offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, Abs. 2 festgelegt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9, Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Gebäudestellung ist entsprechend der im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Frisrichtung festzulegen.

5. Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze

- 5.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie vollständig begrünt werden.
- 5.2 Garagen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Sie sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig.
Garagen benötigen einen Stauraum von 5 m. Dieser Stauraum kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn dies durch topographische Gegebenheiten erforderlich ist oder dadurch eine ungebührliche Härte entsteht.
Der Abstand von Garagen muß mind. 0,5 m vom öffentlichen Raum betragen.
- 5.3 Überdachte offene Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Flächen und Wegen ist mit der Überdachung ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 5.4 Auf den Flst.Nr. 2685 - 2685/5 sind offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

1. Wohngebäude

1.1. Dachform

Zulässig sind Flachdach und Satteldach je nach Nutzungsschablone

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte und Widerkehre sind auf max. 2/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mind. 1,5 m breiten Dachstreifen begrenzt sein. Die Ausführung ist so zu gestalten, daß sie jeweils mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Proportion in Einklang stehen und nicht verunstaltend wirken.

1.3. Kniestock

Die Ausführung eines Kniestockes wird auf max. 1,0 m begrenzt. Gemessen wird ab Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit Unterkante Dachsparren.

1.4. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner Farbe zulässig.

2. Garagen

2.1 Im Bereich der Nutzungsschablone 3 und den Flst.Nr. 2685 - 2685/5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

2.2 Für die Dacheindeckung gilt Ziff. 1.4

2.3 Max. Länge und Höhe im Grenzbereich entsprechend neuester Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite sind Hecken, Mauer, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun mit max. 0,80 m Höhe zugelassen.

Die Besitzer von Hecken und Anpflanzungen sind zur Verkürzung und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg und bei fehlendem Gehweg bis zu 0,5 m vom Fahrbahnrand verpflichtet.

4. Empfehlungen hinsichtlich Lärmschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Qualität des Baugebietes (Allg. Wohngebiet) nicht verändert. Wegen der vorbeiführenden B 33 werden zum Schutze der Bewohner auf Empfehlung des Gesundheitsamtes Offenburg passive Schutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungsfenster, entsprechende Lage der Schlafräume) - zumindest bis zum Bau der geplanten Umgehungsstraße - angeregt.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke:

5.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen.

5.2 Das gleiche gilt für Garagenvorplätze.

5.3 Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl oder Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5.4 Müllbehälter:

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie mit Pflanzen oder Rankgerüsten einzugrünen.

Haslach i. K., den 15. Dez. 1992



STADT HASLACH

WINKLER
BÜRGERMEISTER

Zugehörig zur Satzung vom

09. März 1993

Offenburg, den 10. MAI 1993

Landratsamt Ortenaukreis



h

(LRA 2 200 2 200 2) (LRA 2 200 2) (LRA 2 200 2)