

Stadt Haslach i. K.
Ortenaukreis

Anlage: 4
Fertigung: 4

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Hornmatt" der Stadt Haslach
im Stadtteil Bollenbach

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253)
- §§ 1 bis 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. IS 127)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. IS. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch das Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl. IS. 926)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4 (BauNVO) (3) 1 - 5 sind nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

1.4 Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.5 Die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden (Rohbau) wird durch die Maßeintragung (max. über die Erschließungsstraße) im Lageplan M 1 : 500 der einzelnen Baugrundstücke bestimmt. Maßgebend ist die Mitte der Bauplatzlänge entlang der Erschließungsstraße. Bei den Baugrundstücken, die sich am Ende der Straße befinden, ist der Straßenbereich maßgebend, der an das Grundstück grenzt.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht oberhalb der östlichen Baugrenze (hintere Baugrenze in Richtung Wald) entlang des gesamten Baugebietes.

3.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

- 3.3 Garagen sind nur mit Satteldächern zu versehen. Abweichungen sind möglich, wenn die Garage mit dem Haus integriert wird.
- 3.4 Die Dachneigung freistehender Garagen wird auf 20° - 30° festgesetzt.
- 3.5 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

- 4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - 4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

- 5. Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§ 9 (1) 26 und (2) BauGB)
 - 5.1 Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist in den beige-fügten Straßenlängsschnitten M 1 : 500/100 festgesetzt.
 - 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend. Notwendig werdende Stützmauern sind eingezeichnet. Dort wo Böschungen angelegt sind, können diese auch mit Stützmauern von dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestützt werden.

- 6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12. BauGB)
 - 6.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostation u. ä.).

- 7. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13. und 21. BauGB)
 - 7.1 Die Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

7.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für Stromversorgungen zugunsten der Stadt Haslach i. K. sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

8. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25. a BauGB)

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht. Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölz mindestens ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

8.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken. *rot bis dunkelbraun*

1.2 Die Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die niedriger als das Hauptgebäude sein müssen, sind zugelassen.

1.3 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.

1.4 Beim Erstellen eines Doppelhauses muß die Dachneigung die gleiche Gradzahl aufweisen. Außerdem sind Dachgesims und Dacheindeckung anzugleichen.

1.5 Garagen können erstellt werden. Für die Gestaltung und Erstellung ist die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung bindend.

1.6 Dachaufbauten und Einschnitte können als Ausnahmen zugelassen werden bei einem Satteldach ab 32° Dachneigung.

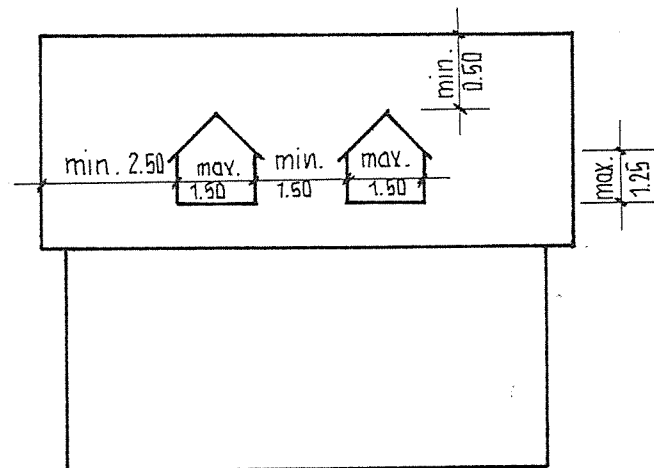
1.7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

1.8 Giebelständige Gauben

Die giebelständigen Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

- Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

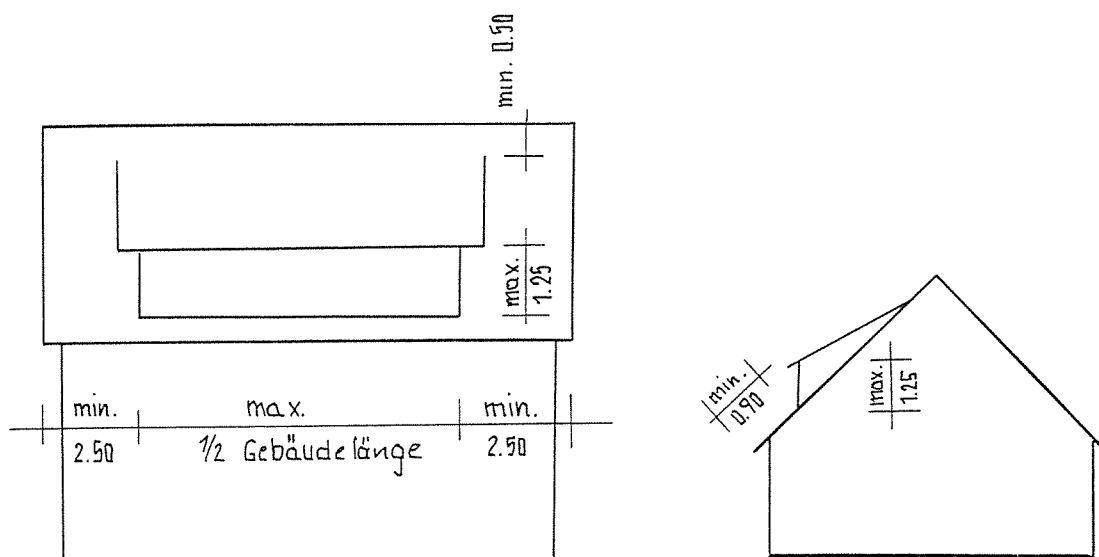
Systemskizze



1.9 Schleppgauben

- Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Systemskizze



2. Gebäudehöhen

2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:

II-geschossige Bauweise max. 6,00 m

Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Gelände (Mitte Haus) bis zum oberen Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

2.2 Die max. Kniestockhöhe beim I-geschossigen Gebäude beträgt 1,00 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden (Obergeschoß) bis zum oberen Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Gestaltung der Bauten

3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Abgrabungen - Stützwände

- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

Grundstücksgestaltung

6 Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser vor Garagenein- und -ausfahrten ist in die Kanalisation abzuleiten.
- 6.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.
- 6.3 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und Nachbarrechtsgesetz.
- 7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 8.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.

B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

8.2 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immisionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

9. Bauvorlagen gemäß § 53 Abs. 2 LBO

9.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen unter Bezugnahme auf den Sockelplan des Bebauungsplanes.

9.2 Die Stadt Haslach i. K. bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

10. Ordnungswidrigkeiten

10.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Haslach i. K., den 14. Juni 1991 / - 8. Okt. 1991



.....
Der Bürgermeister
Bürgermeister