

Stadt Haslach i.K.

Ortenaukreis

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Im Kleinen Grünle"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Allg. Wohngebiet (WA)

1.2 Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2) Maß der baul. Nutzung

a) Zahl der Vollgeschosse I

b) Grundflächenzahl GRZ 0,4

c) Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

3) Bauweise

offene Bauweise, nur Einzelhäuser

Die im Plan gekennzeichnete Firstrichtung bezieht sich auf die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude.

5) Nebenanlagen

Zulässig gem. § 14 BauNVO, soweit sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zum Wohngebäude stehen.

6) Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

7) Höhenlage der baul. Anlagen

Die Ergeschoßfußbodenhöhe (Rohbau) darf höchstens 1.00 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist die Mitte der Bauplatzlänge entlang der Erschließungsstraße.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung v. 08. Dez. 1986 (BGBl. I. S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung v. 28.11.83 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Wohngebäude

1.1 Satteldach oder Walmdach von 38° - 45° Neigung

- 1.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig. Sie sind bis zu einer Gesamtlänge von höchstens  $\frac{1}{2}$  der Länge des Hauptfirstes zulässig und müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2.00 m einhalten.
- 1.3 Dacheinschnitte sind auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Ihre Breite darf  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten. Eine Kombination von Gaube und Dacheinschnitt auf der gleichen Seite ist nicht erlaubt.
- 1.4 Abstandsflächen gemäß LBO neueste Fassung
- 1.5 Die Traufhöhe darf gemessen ab Oberkante Ergeschoßfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut 3,60 m nicht überschreiten.
- 1.6 Kniestock von max 0,80 m ist zulässig, gemessen wird von OK Decke bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
- 1.7 Zur Dachdeckung sind rote bis braune Ziegel zu verwenden.

## 2. Garagen

- 2.1 Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.
- 2.2 Dachneigung:  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$
- 2.3 Dachdeckung: wie Wohngebäude
- 2.4 Eine Grenzbebauung richtet sich nach der LBO neueste Fassung.
- 2.5 Der Garagenboden darf max. 0,20 m über der Erschließungsstraße liegen.
- 2.6 Die Garage im Zusammenhang mit dem Wohngebäude ist erlaubt, wenn in gestalterischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Dachneigung richtet sich dann nach dem Wohngebäude.
- 2.7 Zwischen Garagenvorderkante und öffentl. Straßenraum muß ein Stauraum von 5 m freigehalten werden.

## 3. Einfriedigungen

- 3.1 Gestattet sind Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung. Die gesamte Einfriedigung, Mauer und Hinterpflanzung darf das Maß von 1.00 m nicht überschreiten.
- 3.2 Zum rückwärtigen Abschluß sind Zäune aus Maschendraht und Hecken mit einer Höhe von 1.00 m über Gelände gestattet.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3.4 Einschränkend zu Absatz 1 darf die Einfriedigung entlang öffentl. Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## 4. Freiflächen

Alle Freiflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Weg oder Freisitz genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen einheimische Gehölze bevorzugt Anwendung finden.

5. 20-kV-Freileitung der Badenwerk AG

5.1 Zwischen der vorhandenen 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauvorhaben sind die nach DIN/VDE geforderten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten.

5.2 Eine Unterbaubarkeit der 20-kV-Freileitung ist bis zu einer max. Firsthöhe von ca. 9,50 m vom jetzigen Geländeniveau möglich.

Damit die Badenwerk AG exakte Angaben der Unterbaubarkeit machen kann, muß der geplante Baukörper vor Ort abgepflockt und eine Profilaufnahme durchgeführt werden.

Die Kosten einer von Seiten der Badenwerk AG für notwendig erachteten Leitungserhöhung als Folge einer erhöhten Unterbauung trägt der Antragsteller.

5.3 Die Baugesuche im Bereich vorgenannter 20-kV-Freileitung sind der Badenwerk AG zur Beurteilung und Stellungnahme zuzuleiten.

5.4 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.

6. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 verbringen. 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.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt.



7612 Haslach i.K., den 11. August 1989  
Stadt Haslach i.K.

*[Handwritten signature]*  
Winkler  
Bürgermeister

Behauungsplan genehmigt  
Änderungsplan

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 29. DEZ. 1989



*Finnes*

