Fert. 1
Anl. 3

STADT HASLACH
ORTENAUKREIS

24. JAN. 1991
Änderung: 28. MAI 1991
Änderung: 04. JUNI 1991

Die folgenden Bebauungsvorschriften gelten
nur für den Bereich des Deckblattes:

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "LAUTENBACHERGASSE/SANDHAASENHALDE"
TEILBEREICH BUCHENSTRASSE

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 24. Januar 1991 im Maßstab 1:500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN- festgelegt.

A. **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132)

3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770) ber.GBl.1984 S. 519, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S.51)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV81) vom 30.07.1981 (BGBl.I S. 833)

B. **Festsetzungen**

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

Siehe Eintragung in Nutzungsschablonen.

1.3 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO): 0,4

1.4 Geschoßflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO): 1,2

Nach § 20, Abs. 3 (BauNVO) sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen ausnahmsweise nicht für die Geschoßflächen mitgerechnet werden.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Die Traufhöhe von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenfläche Außenwand darf bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,40 m.

Die Oberkante dees Erdgeschoß-Rohfußbodens eines Gebäudes darf max. 0,20 m höher liegen als der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, das von der Erdgeschoßgrundfläche überdeckt wird. Ausnahme ist das Eckhaus gegenüber den Grundstücken 2673/2669 mit 0,80 m Sockelhöhe.

Sollte diese Höhenlage aufgrund der Hangneigung zu einer unerwünschten Gestaltung führen, so kann im Einzelfalle von der Baurechtsbehörde eine andere Höhe festgelegt werden.

2. Bauweise

Es ist offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, Abs. 2, festgelegt. Auf verschiedenen Grundstücken sind nur Hausgruppen zulässig (s.Eintrag im zeichnerischen Teil).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9, Abs. 1 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 Firstrichtung festzulegen.

5. Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze

5.1 Tiefgaragen sind nur auf dem im "zeichnerischen Teil" festgelegten Bereich zulässig. Die Zufahrten zu den einzelnen Tiefgaragen sind im Bebauungsplan markiert, können jedoch noch geringfügig entsprechend der Hochbauplanung variiert werden. Die Tiefgaragen sind oberseitig möglichst vollständig zu begrünen.

5.2 Garagen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Sie sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Überdachte offene Stellplätze (Carports) sind ebenfalls nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn deren Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

5.4 Stellplätze: Offene Stellplätze sind auf der gesamten, der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite zulässig. Entlang der Buchenstraße sind einzelne Stellplätze für private Nutzung nachgewiesen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB):

Die Verbindungsstraße zwischen Buchenstraße und Ahornstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42, Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung StVO ausgeführt werden. Die gesamte Wohnstraßenfläche ist mit möglichst verschiedenen Oberflächen (Wechsel Makadam-Pflaster) auszuführen und in Teilbereiche zu untergliedern.

Der Übergang zur Buchen- und Ahornstraße ist mittels eines Tiefbordsteines auszubilden.

An die neue Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich zwischen Buchen- und Ahornstraße) sind die einzelnen nördlichen Wohnwege zur Lindenstraße anzubinden.
Dies kann je nach Topographie mit Rampen oder Treppen geschehen.

Die nördliche Böschung des verkehrsberuhigten Bereiches zu den Wohngrundstücken hin kann gegenüber dem jetzigen Zustand verändert werden (entsprechend der Höhenlage des verkehrsberuhigten Bereiches).

Diese Abgrabungen oder Aufschüttungen sind von den Angrenzern zu dulden.

Die übrigen Verkehrsflächen ergeben sich aus den Eintragungen im Plan.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

Diese richten sich nach Eintragungen im Plan.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1, 15 BauGB)

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen. Diese Fläche ist vorwiegend als Spielplatz für Kleinkinder zu überplanen und auszuführen.

9. Gebote zur Pflanzung

Für jedes kleinere Baugrundstück wird mindestens 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zur Anpflanzung und Unterhaltung vorgeschrieben, für größere Grundstücke analog 2 oder 3 entsprechende Laubbäume.

Weitere Pflanzgebote sind im " Zeichnerischen Teil" eingetragen. Es handelt sich hier ebenfalls um hochstämmige Laubbäume, die angepflanzt und unterhalten werden müssen.

Bei Absterben eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

Die endgültig genauen Standorte können leicht von den eingetragenen Pflanzgebotstandorten abweichen; dies richtet sich nach der endgültigen Detailplanung.

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

1. Wohngebäude

1.1 Dachform:

Sattel-oder Walmdach mit einer Neigung von 35-40°.

1.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte und Widerkehre sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten seitlichen 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. 0,80 m begrenzt. Gemessen wird ab Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit Unterkante Dachsparren.

1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel bzw. Betondachsteine in natur-roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

2. Garagen:

2.1 Garagen sind nach Möglichkeit in das Gebäude zu integrieren.

2.2 Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit einem Satteldach und einer Neigung von 20-40° auszubilden.

2.3 Garagen sollen einen Stauraum von 5 m aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Behinderung des Anliegerverkehres nicht befürchtet werden muß.

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

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

An den Straßen und Wegen, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofiles für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen mindest. 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand haben.

Der Besitzer von Hecken und Anpflanzungen ist zur Verkürzung und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg und bei fehlendem Gehweg bis zu zu 0,50 m vom Fahrbahnrand verpflichtet.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 4 LBO):

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Antennen:

Außenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Eine Gemeinschaftsantennenanlage wird im Rahmen der Erschließung für alle Grundstücke bereitgestellt, falls keine Verkabelung durch die Post erfolgt.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke:

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

1.2 Garagenvorplätze und Zugänge zum Hauseingang sind mit Beton-Natur-oder Rasenpflastersteinen zu belegen.

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

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

7. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge:

7.1 Wo es Möglichkeiten gibt, sollte man die Fassaden durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen begrünen.

7.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern und Rasen-bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Es wird empfohlen, einen Dachrinnenabfluß mit einer Regenwasserauffanganlage vorzusehen. Hiermit kann weitestgehend die Gartenbewässerung durchgeführt werden.

7.4 Γflanzvorschlag für Einzelbäume im Straßen- und Wohnbereich:

Berg- und Kugelspitzahorn, Robinie, Linde, Roßkastanie, Stileiche, Rotbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Ulme

Ausgefertigt: Haslach, den 24. Januar 1991
Änderung: 28. Mai 1991
Änderung: 04. Juni 1991

Stadt Haslach im Kinzigtal

STADT HASLACH IM KINZIGTAL

.....
Winkler, Bürgermeister-

~~Bebauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 06. DEZ. 1991

LANDRATSAMT 70 70 ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –