

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan westlich Ortseingang Bollenbach ("Zillmatt")

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dez. 86 (BGBl. I. 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) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- 1.2) Die in § 5 Abs. 2 Ziffer 5 - 10 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung

- 2.1) Zahl der Vollgeschosse (Z) I
- 2.2) Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- 2.3) Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

3) Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser
- 3.3 Die Gebäudestellung ist entsprechend der Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" vorzunehmen.

4) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

5) Nebenanlagen

- 5.1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zum Wohngebäude stehen.
- 5.2) Nebenanlagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- 5.3) Flachdach ist unzulässig, die Mindestdachneigung muß 25° betragen.

6) Garagen und Stellplätze

- 6.1) Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2) Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 7.1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen ü.NN.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 1.00 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- 7.2) Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1.00 m zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl.I.S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) Wohngebäude

1.1) Dachform: Zulässig sind sowohl Satteldach als auch Walmdach mit einer Neigung von 35° bis 45°.

1.2) Dachgaupen sind nach folgender Maßgabe zulässig:

Die Dachgaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Gaupen darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelängsseite betragen.
Die Gaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Gaupen müssen mind. 2-3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nichtverglasten Teile der Gaupen sollen in Baustoff und Farbe der Dacheindeckung angepaßt werden. An den Stirnseiten sind Gaupen unzulässig.

1.3) Negativgaupen sind unzulässig.

1.4) Kniestock

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

1.5) Dacheindeckung

- Zur Dacheindeckung sind nur rotbraune Ziegel zulässig.

2) Garagen

2.1) Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.

2.2) Garagen müssen einen Stauraum von 5 m aufweisen.

2.3) Bei Integrierung ins Gebäude gelten die Festsetzungen gem. Ziff. 1.1

2.4) Freistehende Garagen unterliegen den Festsetzungen gem. Ziff. 5.3.

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

- 2.6) Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m über der Straßenachse der Erschließungsstraße liegen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 1.1) 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 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 ect.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 1.2) Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören.

2. 20-KV-Leitung der Badenwerk AG

Über das Baugebiet verläuft die 20-KV-Leitung Bollenbach UA-Zell UA. Desweiteren verläuft über die beiden zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke eine Ortsnetzfreileitung.

- 2.1) Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.
- 2.2) Die elektrische Versorgung der beiden geplanten Wohngebäude erfolgt über Freileitungshausanschlüsse mittels Dachständer.
- 2.3) Die Baugesuche müssen der Badenwerk AG zur Ermittlung der nach DIN/VDE erforderlichen Sicherheitsabstände zugeleitet werden.

Haslach i.K., den 31. Jan. 1989



Stadt Haslach i.K.

Winkler
Winkler
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Anderungsplan

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

Offenburg, den 10. MAI 1989



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]