

Fert. 2
Anl. 3

Stadt Haslach i.K.

Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Breite" für den Bereich nördlich Schulzentrum
vom 25.02.1991 - HS-B2

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die
Bauflächen des Bebauungsplanes festgesetzt als:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3),
Ziffer 4 bis 6 ausgeschlossen.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung nach § 14 (1) BauNVO wer-
den für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude nicht mehr als
zwei Wohnungen zulässig.

**1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
mit der näheren Zweckbestimmung "Schule"**

**1.1.3 Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) Ziffer 15 BauGB mit
der näheren Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"**

Bauliche Anlagen sind auf den in der Planzeichnung darge-
stellten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz) nur
zulässig, soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes
dienen.

1.2 Maß der Nutzung

**1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der
Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der
Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.**

**1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 (4) BauNVO als
Höchstgrenze festgesetzt.**

1.3 Bauweise

- 1.3.1 Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen wird in den mit "o" gekennzeichneten Flächen als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 1.3.2 Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen wird in den mit " E " gekennzeichneten Flächen als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser.
- 1.3.3 Entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen wird in den mit " ED " gekennzeichneten Flächen als Bauweise die "offene Bauweise" gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlage ist durch Eintrag der Hauptfirstrichtung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

1.10 Anpflanzen von Bäumen

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400 qm. Bei Grundstücken über 700 qm sind mindestens zwei mittelgroße, einheimische oder ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.

2.1.2 Die Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur rote oder rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.1.4 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen. Es sind keine Verkleidungen der Sparrenköpfe, ausgenommen traditionelle Gesimsbildung zulässig.

2.2 Trauf-Sockel- und Kniestockhöhe

- 2.2.1 Die Traufhöhe darf gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Dachhaut maximal 4,80 m betragen.
- 2.2.2 Die Sockelhöhe darf gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß maximal 1,00 m betragen.
- 2.2.3 Der Kniestock darf gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
- 2.2.4 Ausgenommen von den vorstehend genannten Trauf-Sockel- und Kniestockhöhen sind bauliche Anlagen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt eine Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben bzw. einzelnen Dacheinschnitten wird auf 2 m begrenzt.

2.4 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

Grellfarbige Außenwandbehandlungen, Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Wind- und Sonnenschutz und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.

2.5 Garagen

- 2.5.1 Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen.
- 2.5.2 Die Dachneigung freistehender Garagen wird auf 20 bis 40 Grad festgesetzt.
- 2.5.3 Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist in Ausführungsart und Farbe einzuhalten.
- 2.5.4 Eine Grenzbebauung richtet sich nach der LBO neueste Fassung.
- 2.5.5 Der Garagenboden darf max. 0,20 m über der Erschließungsstraße liegen.

2.5.6 Die Garage im Zusammenhang mit dem Wohngebäude ist erlaubt, wenn in gestalterischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Dachneigung des Wohngebäudes ist dann einzuhalten.

2.5.7 Zwischen Garagenvorderkante und öffentlichem Straßenraum muß ein Stauraum von 5 m freigehalten werden.

2.6 Oberflächenbefestigungen

2.6.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

2.6.2 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

2.7 Einfriedungen

2.7.1 Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

a) Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen

b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen.

2.7.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune in senkrechter Gliederung bis 1,25 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.8 Vorgärten

Die unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch in Form von Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Für Baumpflanzungen wird empfohlen, nur einheimische Laubbäume vorzusehen.

2.9 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

2.10 Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine Antenne sowie max. eine Parabol-Antenne zulässig.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, welches 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 tec.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.2.2 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.

3.3 Schutzstreifen der 110-kV-Leitung der Badenwerk AG

Für die bauliche und pflanzliche Nutzung des vom Freileitungsschutzstreifen berührten Geländes gilt Höhenbeschränkung. Die entsprechend dem Durchhang der Leiterseile unmittelbar unter der 110-kV-Leitung, bezogen auf m über NN, genau zulässigen Bauhöhen werden rechnerisch von der Badenwerk AG festgelegt.

3.3.1 Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 von 3,0 m für Bauten mit einer Dachneigung von $> 15^\circ$, und 5,0 m für Bauten mit flachem oder flach geneigtem Dach $< 15^\circ$ - da diese Dacharten begangen werden können - zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

- 3.3.2 Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei sind in den Schnitten der Antragspläne die Bauwerkshöhen bezogen auf m über NN anzugeben.
- 3.3.3 Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

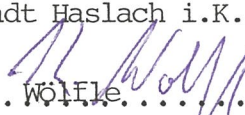
Freiburg, den 25.02.1991



.....
Der Planer

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Haslach, den 9. April 1991



..... Wölfle

Bürgermeisterstellv.

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

Offenburg, den 05. Aug. 1991



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsamt

J. Müller

