

## Textliche Festsetzungen



STADT HASLACH  
STADTVERWALTUNG

### zum Bebauungsplan "Mühlen-/Mühlenbacher Straße" der Stadt Haslach

#### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im wesentlichen als Allg. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Andere Nutzungen, insbesondere nach § 11 BauNVO sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, bezüglich der Anrechnung als Vollgeschöß gelten für alle Geschosse die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

##### 2.2 Gebäudehöhe

Die Trauf- und Firsthöhen haben sich am Bestand und an der jeweiligen Nachbarbebauung zu orientieren bzw. anzugleichen

Für Nebenanlagen wird die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe) auf max. 3,50 m begrenzt.

##### 3. Bauweise

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist generell die offene Bauweise festgesetzt.

Abweichungen hiervon können in den Bereichen, in denen Nutzungen nach § 11 BauNVO festgelegt sind, zugelassen werden.

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baufenster).

...

## 5. Nebenanlagen und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie verkehrsfreie Vorhaben (§50 LBO) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor der vorderen Baulinie kann max. 1 Carport außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der seitlichen Nachbargrenze zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Abstand des Carports zur vorderen Grundstücksgrenze muß mind. 2,50 m betragen.

Garagen und Nebenanlagen sind vor der vorderen Baulinie/Baugrenze nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen hiervon solche für Tierhaltung, können auch vor der vorderen Baulinie/Baugrenze zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht dagegen stehen.

## 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die max. Sockelhöhe (EG OKF) bezogen auf die mittlere Straßenhöhe vor dem Gebäude, darf 1,20 m betragen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 8.8.1995

### 1. Gestaltung

#### a) Dachformen

Zugelassen werden Sattel-, Pult- und Walmdächer. Flachdächer sind unzulässig. Auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und städtebauliche Belange nicht dagegen stehen.

#### b) Dachneigungen

Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude 30° bis 45° festgelegt. 3-geschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von 28° bis 32° erhalten.

#### c) Firstrichtung

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Firstrichtungen haben sich am vorhandenen Bestand und nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu richten.

...

#### d) Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärten können ausnahmsweise auch in Glas zugelassen werden.

Ausnahmen für solarthermische und photovoltaische Anlagen können zugelassen werden.

#### e) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die geschlossene Wirkung der Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nichtverglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

### 2. Farbgebung

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

### 3. Flächenversiegelung

Zugänge und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (Platten, Pflaster, Kies, Schotter).

Nicht zugelassen sind asphaltierte und betonierte Flächen. Das Gleiche gilt für Stellplatzbefestigungen.

### 4. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe, im Bereich von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen oder Einmündungen bis 0,80 m Höhe
- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 0,80 m Höhe, sonst wie vor.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

Haslach, den 06. Febr. 1996

Stadt Haslach



Heinz Winkler  
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

23. April 96

Offenburg, den 15. MAI 1996

Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

