

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
=====

Zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen-/Mühlenbacher Straße" vom 07. Juli 1970 für den Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1406 (ehem. Sonnenhof)

A. Rechtsgrundlagen

1. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dez. 1986 (BGBl. S. 2254)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. S. 1763)
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770)

B. Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohnungsgebiet (WA)
- 1.2 Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse: II
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

3. Bauweise

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend, wobei Reihenhäuser einen Versatz haben sollen (mindestens 1,20 m alle zwei Reihenhäuser)
- 3.3 Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Garagen im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 2 LBO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der Einzeichnung im zeichnerischen Teil zulässig.

5.2 Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 1 LBO können ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über NN.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Höhe des angrenzenden Rotkreuzweges liegen.

6.2 Geländeanschüttungen und -abgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1,20 m zulässig.

7. Gebote zur Pflanzehaltung und Pflanzung

7.1 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan mit dem Bestand und weiterer vorgesehener Bepflanzung vorzulegen.

7.2 Die Bepflanzung auf dem Baugrundstück mit seltenen alten Bäumen und Büschen ist möglichst zu erhalten.

Eine evtl. notwendige Entfernung zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Bebauung darf nur im Einvernehmen mit der Stadt Haslach und dem Naturschutzbeauftragten des Ortenaukreises erfolgen.

8. Anforderungen an das Baugrundstück

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugrundstücks ist eine Verbreiterung der Zufahrt über den Rotkreuzweg notwendig.

Zu diesem Zweck ist die Abtrennung eines Geländestreifens von ca. 2 m Breite vom Baugrundstück an die Stadt Haslach erforderlich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

Satteldach mit einer Neigung vom 28° bis 32°.

1.2 Dachaufbauten

sind zulässig

1.3 Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestocks ist bis zu einer Höhe von 65 cm zulässig.

1.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
Ton-, Biberschwanz- oder Falzziegel in rot/braun

- 1.5 Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungs-
material, Farbe der Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Fenster,
aufeinander abgestimmt werden.
2. Garagen sind unter der Erdgeschoßfußbodenhöhe mit begrüntem Flachdach
auszubilden.
3. Einfriedigungen
 - 3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:
 - a) Sockel bis zu 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung
 - b) Holzzaun (Jägerzaun) mit Heckenhinterpflanzung
 - 3.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:
 - a) Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 1 m
 - b) Zu der öffentlichen Verkehrsfläche 0,80 m

Haslach i.K., den 22. Oktober 1987



Stadt Haslach i.K.

Winkler
(Winkler)
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
12. April 1988

Offenburg, den 27. APR. 1988
Landratsamt Ortenaukreis

