

## Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Lautenbachergasse - Sandhaasentalde"  
- Erweiterung - Stadt Haslach (Ortenaukreis)

### Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1-2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764)
3. §§ 1-3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. §§ 3,6,7,13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

#### § 2

##### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit es sich nicht um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 2 LBO handelt.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 3

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Bei der Ermittlung der Geschößfläche (GFZ) bleiben Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gemäß § 21 a Abs. 4 Ziff. 3).
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 4

##### Bauweise

Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Doppelhäuser.

#### § 5

##### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
2. Überdachte Pergolen aus Holz und Kunststoff können bis zu einer max. Größe von 30 m<sup>2</sup> (Länge o. Breite höchstens 8 m) und einer max. Höhe von 3 m auf nicht überbaubarer Fläche, hinter der rückwärtigen Baugrenze, zugelassen werden.

### IV. Baugestaltung

#### § 6

##### Gebäudehöhen

1. Die max. Höhe Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKE) von Oberkante fertige Straßendecke (O.K.f.Str.) gemessen im Schnittpunkt von Straßenachse und Mittelsenkrechte der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist im Zeichnerischen Teil festgelegt.
2. Die max. Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk - Dachsparren), gemessen talwärts von Oberkante Gelände, ist (nur für II-geschossige Gebäude) im Zeichnerischen Teil festgelegt.

3. Ausnahmen von diesen Höhenfestlegungen sind möglich, wenn in entsprechenden Ansichten und Schnitten nachgewiesen wird, daß weder öffentl. noch nachbarliche Interessen berührt werden.

§ 7

Gebäudestellung

Die Gebäudestellung ist entsprechend der im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Firstrichtung festzulegen.

§ 8

Dach

1. Zugelassen sind ausschließlich Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung), Pultdach und Walmdach.
2. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in rotbrauner Farbe zulässig.
3. In der Dachhaut liegende Dachfenster sind zulässig.

V. Sonstiges

§ 9

Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Garagen sind an der im "Zeichnerischen Teil" mit "GA" bezeichneten Stelle anzuordnen.
2. Garagen können an anderer Stelle angeordnet werden, wenn
  - a) diese im Hauptgebäude integriert werden
  - b) diese in Form von "Nur-Überdachung" (Carport) ausgebildet werden.
  - c) diese bergseits so angeordnet werden, daß mind. 3/4 der seitlichen Wandflächen im Erdreich liegen.
3. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn dies die Geländetopographie erfordert oder Härten in der Standortfestlegung entstehen würden.
4. Garagen müssen einen Stauraum von 5,00 m aufweisen.

§ 10

Vorgarten und Grundstücksgestaltung

1. Der Vorgarten ist zu bepflanzen; davon ausgenommen sind die Befestigungsflächen für Hauszugänge, Garageneinfahrten und Stellplätze, soweit diese notwendig sind.
2. Die (von der Straße her gesehen) talseits gelegenen Gebäude sind auf der Talseite mit Erdreich bis auf Oberkante fertiger Fußboden des untersten Vollgeschosses aufzufüllen, jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über vorhandenem Gelände.
3. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80 m Höhendifferenz zum vorhandenen Gelände sind unzulässig.
4. Das Landratsamt kann zu den Ziff. 2 und 3 Ausnahmen zulassen, wenn deren Unbedenklichkeit oder eine unbeabsichtigte Härte nachgewiesen wird.  
Der Nachweis ist durch die entsprechenden Schnitte im Zusammenhang mit natürlichem Gelände, der fertigen Straßendecke, dem Gebäude und (falls notwendig) dem Nachbargrundstück darzustellen.

§ 11

Einfriedigungen

Unzulässig sind

- a) Stacheldraht
- b) Maschendrahtzäune im Vorgartenbereich

Maschendrahtzäune im übrigen Bereich sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m.

§ 12

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

VI. Hinweise

1. Abwasserbeseitigung

Vor Erschließung des Gebietes ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

2. Entwässerung der Untergeschosse

Vor der Planung der Untergeschosse sind die Kanalisationspläne der Stadt einzusehen, damit die Entwässerung der untersten Räume gewährleistet ist.

3. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

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 ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf eine kreiseigene Hausmülldeponie zu beseitigen.

4. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen.

7612 Haslach i.K., den 2. April 1985

Stadt Haslach i.K.



Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
**Änderungsplan** **genehmigt**

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

Offenburg, den **2 8. AUG. 1985**



LANDRATSAMT  
OFFENAUUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*



Bürgermeister