

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann " Grafenberg ", Teil III der Gemeinde Nordrach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das *Baugesetzbuch* in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB) :

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (6) BauNVO); ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Bauweise und Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) :

- 2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt (22 BauNVO).
- 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 11 LBO):

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne Nr. 4, 5 und 6); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.

- 3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen Nr. 4, 5 und 6 die maximalen Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 6,25 m an der Talseite (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach und von Oberkante Untergeschoß Fußboden gemessen) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf das festgesetzte Gelände.
- 3.3 Mit jedem Baugesuch ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die Verkehrsflächen einzureichen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 Bau GB)

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen anzuordnen, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen:

6.1 Dächer :

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen Nr. 4, 5 und 6 festgesetzt.

Dachdeckung :

Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium).

- 6.2 Garagendächer sind als Sattel- oder Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden, wenn sie nicht direkt im Wohngebäude untergebracht sind.

6.3 Werbeanlagen

sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig

6.4 Außenanlagen:

- 6.4.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig :

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht,
- c) niedere Hecken bis maximal 1,00 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niedriger Sockelmauer bis 0,30 m Höhe,
- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits maximal 0,30 m über Gelände.

- 6.4.2 Innerhalb der freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.
- 6.4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Sträuchern und Bäumen gruppenförmig im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.
Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen, nach Möglichkeit keine Nadelbäume.
- Vorgeschlagen werden :
- a) Sträucher :
Haselnuß, Schwarzdorn, Weißdorn, Schneeball u. a.
- b) Laubbäume :
Birke, Vogelbeere, Bergahorn, Spitzahorn, Roteiche u. a.
- 6.4.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauen, grünem Plastiküberzug) bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- 6.4.5 Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Masten in der erforderlichen Anzahl können auch auf nicht überbaubar ausgewiesenen Stellen und Flächen errichtet werden.
Bei Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen dürfen die Versorgungseinrichtungen nur maximal 0,80 m über Straßenhöhe sein.

6.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen:

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, so daß die maximale Traufhöhe an der Talseite eingehalten wird, ohne das Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

Bürgermeisteramt Nordrach

7.11.1988

Wollmer, Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

07. Nov. 1988

Offenburg, den 09. JAN. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

