

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Auf dem Schlatt"**

hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsvorschriften vom 8. Juni 1968 und die Bebauungsvorschriften der 1. Änderung vom 27. Juli 1988 werden durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt bzw. für das gesamte Baugebiet "Auf dem Schlatt" wie folgt neu festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderungen, in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) mit Änderungen, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgem. Wohngebiet (WA) eingestuft, der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Teilbereiche gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Bereiche erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen im Baulinienplan unter Angabe der Vollgeschosse, der Grundflächen- und der Geschoßflächenzahl.
- 2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3.) Bauweise

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Baulinienplan maßgebend.

4.) Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.
- 4.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig.

5.) Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Berechnung der Grenz- und Gebäudeabstände ist die Landesbauordnung (jeweils neueste Fassung) maßgebend.

6.) Nebengebäude und Garagen

- 6.1 Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 6.2 Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
Bezugspunkt: Straßenhöhe in der Mitte des Grundstücks bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
- 6.3 Garagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Als Vorfläche ist ein Stauraum von 5,00 m vorzusehen. Für die Grenzabstände gilt die jeweils neueste Fassung der Landesbauordnung.

7.) Höhe der baulichen Anlagen

- 7.1 Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten in der Mitte des Grundstücks gemessenen Straßenhöhe bis zur Traufe (Schnittpunkt: Außenwand/Dachhaut) höchstens betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	5 m
bei 2-geschossigen Gebäuden	7 m

- 7.2 Die höchste Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 1 m betragen. Gemessen wird von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße mittig des Grundstücks bis Oberkante Erdgeschoßfußboden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1.) Gestaltung der Bauten

- 1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 1.2 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Das gleiche gilt auch für Dachaufbauten.
- 1.3 Die Dachneigungen für die Hauptgebäude betragen bei den Gebäuden mit 1 Vollgeschoß 35 - 45 °, bei den Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 26 - 36°.
Für Garagen und Nebengebäude ist eine max. Dachneigung von 35° zulässig.
- 1.4. Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 1.5. Ein Kniestock ist nur zulässig bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß bis höchstens 80 cm und bei den Gebäuden mit 2 Vollgeschossen bis höchstens 30 cm.
- 1.6. Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 1 m betragen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

2.) Einfriedigungen

- 2.1 Als Einfriedigung der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Plätzen sind gestattet:
Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung,
weiter sind zulässig:
Holzzäune, Drahtgeflecht in geschlossenen Rahmen aus Rohren,
Zäune aus Schmiedeeisen, jeweils auch mit Heckenhinterpflanzung.
- 2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 2.3 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten, wobei aus Gründen der Verkehrssicherung im Sichtdreieck von Straßeneinmündungen Zäune und Hecken nicht höher als max. 80 cm sein dürfen.

III. Ausnahmen und Befreiungen

Für besondere Fälle sind Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuches bzw. § 57 der Landesbauordnung zulässig.

Haslach i.K., den 15. März 1994



Stadt Haslach

[Handwritten signature]
Winkler
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
15. März 94

Offenburg, den 26. APR. 1994
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]