

1.00 Änderung und Änderungsbegründung

1.10 Der am 30.04.1976 genehmigte Bebauungsplan "Neugländ" (2. Änderung) wird um die Grundstücke Lgb.Nrn. 2915/- 2919, 3432 - 3435 und um die östlichen Teile der Grundstücke Lgb.Nr. 3341 - 3343 erweitert,

- um den Bedarf an Baugrundstücken für Wohngebäude zu decken,
- um die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straßen, Wasserleitungen, Abwasserkanäle) besser ausnützen zu können,
- um eine geordnete Erweiterung des Bereichs "Neugländ" zu ermöglichen.

Nördliche Geltungsbereichsgrenze des am 30.04.1976 genehmigten Bebauungsplans "Neugländ" ist die Nordseite der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße "Im Neugländ".

Die Erweiterungsgrundstücke schließen nördlich an die Straße "Im Neugländ" an und bilden einen etwa 30 m breiten, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten, Streifen entlang dieser Straße.

1.20 Bebauungsvorschriften

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.
2. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 sind nicht zugelassen.

§ 2

Bauweise

1. Für die Bauweise sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.
2. Für die Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.
Für das Gebiet der Änderung ist die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) im Plan nicht festgesetzt.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Plan.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudetiefe darf das Maß von 12,00 m nicht überschreiten.
Zulässig sind jedoch Anbauten, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge einnehmen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Kellerdecke bis Schnittpunkt von Gebäudeaußenmauer und Dachschräge, bei Flachdach Oberkante Dachdecke, darf bei eingeschossigen Gebäuden das Maß von 3,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden das Maß von 5,70 m nicht überschreiten.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zur Oberkante Kellerdecke, darf das Maß von 1,00 m bei eingeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
4. Für die Dachform sind die Festsetzungen im Plan maßgebend (ausgenommen Garagen).
5. Für die Eindeckung von geneigten Dächern sind Dachziegel zu verwenden. Ebene Dächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu bekieseln.
6. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung mit über 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge betragen.
7. Die Außenverkleidung von Gebäuden mit Metall- und Kunststoffelementen ist nicht zulässig.

§ 5

Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind als Massivbauten zu errichten.
2. Soweit Garagen auf der Grenze erstellt werden, müssen dieselben mit Flachdach errichtet werden.
3. Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand - Stauraum - von mindestens 5,00 m haben.
4. Die Überdachung von Stellplätzen bedarf der Genehmigung.
5. Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze gelten als Empfehlung.
6. Es kann gefordert werden, daß Garagen benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden müssen.
7. Für das Gebiet der Änderung sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind entweder in das Gebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

§ 6

Außenanlagen und Bepflanzung

1. Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Heckenpflanzungen, Holz- oder Eisenzäune sowie Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe über Gelände zulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
3. Die im Plan festgelegten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.
4. Freiflächen sind, soweit sie nicht als Stellflächen und deren Zufahrten für Wege oder als sonst befestigte Flächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.
5. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten muß pro Grundstück ein hochstämmiger Baum (Laub-/Obstbaum) gepflanzt werden.
Das Grundstück Nr. 1 soll nach Westen mit einer Einfriedigung von den landwirtschaftlich genutzten Restflächen der Lgb.Nrn. 3341, 3342 und 3343 abgegrenzt werden.
6. Weitere Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes werden von der Änderung nicht betroffen.

§ 7

Wasserversorgung - Entwässerung - Stromversorgung

1. Wasserversorgung: Sämtliche Gebäude sind an das zentrale Wasserleitungsnetz anzuschließen.
2. Entwässerung: Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
3. Stromversorgung: Die gesamte Stromversorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch Verkabelung, ausgenommen die bereits über Freileitung versorgten Häuser.
Die Anordnung von Niederspannungs-Verteilerschränken, Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zu gestatten.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

1. Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

2.00 Hinweise

2.10 Landwirtschaftsamt Lahr

Bei den Pflanzgeboten entlang der Grundstücksgrenzen ist auf die Pflanz-Abstandsbestimmungen im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zu achten.

2.20 Oberpostdirektion Freiburg

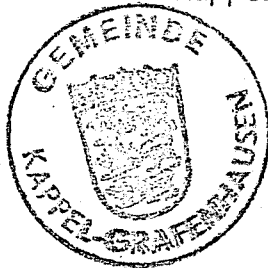
Bei der Bauausführung sind die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung hinzuweisen, da im Planbereich Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost liegen.

3.00 Verfahren

Behördenanhörung gemäß § 2 (5) BBauG

Offenlage gemäß § 2 a (6) BBauG

Kappel-Grafenhausen, den 09. Dezember 1985



Halter, Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~

Anderungsplan

genehmigt

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

Offenburg, den 04. APR. 1986



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Bauaufsichtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, is written over the official text of the seal.