

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

SUM

B E B A U U N G S P L A N

GEMEINDE: F E S S E N B A C H, Kreis OFFENBURG

GEWANN: " H A L D E "

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

**Neben- und Versorgungsanlagen**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

**II. Maß der baulichen Nutzung**

§ 5

**Allgemeines**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschosflächenzahl festgesetzt ist.

§ 6

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden kann der Ausbau des Untergeschosses an der Talseite zugelassen werden.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

§ 7

**Bauweise**

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

**Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden, jedoch nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch die Gemeinde.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-  
grenzen muß mindestens 5,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß  
von 10,00 m nicht unterschreiten.
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO  
bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 11,00 m
- (2) Hausgruppen dürfen nicht länger als 25,00 m sein. Doppelhäuser  
und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet sein.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen (gewachsenen),  
im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe  
betragen:
  - a) bei eingeschossigen Gebäuden, bergseitig 4,00 m,  
bei eingeschossigen Gebäuden, talseitig 6,50 m,  
mit Ausbau des Untergeschosses an der Talseite.
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß =  
OK.F.E.) ist möglichst niedrig zu halten und gilt jeweils in  
der Mitte der Gebäudelängsseiten gemessen.

Sie darf, bezogen auf das natürliche (gewachsene) Gelände,  
höchstens betragen:

Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)"

für die eingeschossigen Gebäude, bergseitig 0,40 m

für die eingeschossigen Gebäude mit Aus-  
bau des Untergeschosses an der Talseite,  
vom Gelände bis OK.F.E. talseitig 2,75 m

Bei besonders steilem Gelände wird anheim gestellt,  
versetzte Geschosse anzuordnen, um die vorstehend an-  
gegebenen Sockelhöhen einzuhalten.

Für sämtliche Neubauten des Baugebietes sind Höhen-Bezugspunkte  
im Höhenlagen-Plan M. 1 : 1000 eingetragen. Diese Höhenangaben  
sind bezogen auf Normal-Nullpunkt (NN). Der Baugenehmigungs-  
behörde bleibt es vorbehalten, je nach Geländebeziehungen  
niedrigere Höhenfestlegungen als oben festgesetzt für OK.F.E.  
zu treffen.

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung durch das Landratsamt mind.  
ein Geländeschnitt M. 1 : 100 (auf Verlangen mehrere) mit einge-  
zeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des ge-  
wachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des  
Gebäudes und der Garage ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen.  
Die Sockelhöhe muß sich den jeweiligen Nachbargebäuden anpassen,  
dies gilt ebenfalls innerhalb von Doppelhäusern für die einzelnen  
Hauseinheiten.

3 b. Für das Grundstück Lgb.Nr. 2501/1 wird die Gebäudehöhe bergseitig auf max. 4,0 m, talseitig auf max. 6,0 m festgesetzt (gemessen vom Anschchnitt an das natürliche Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).

1. Änderung

i.d.F.v.31.8.1987

## 7. Bebauungsplan "Halde" Stadtteil Fessenbach

### Alte Festsetzung in § 10 Abs. 10

(10) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 Walm-dächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalnten 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 0,90 m betragen. Die Gauben sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

### Neue Festsetzung

Abs. 10 wird ersetzt durch:

- a) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 - 38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5 %) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- b) Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Offenburg, den 29.1.1990



  
Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, wie dies im Gestaltungsplan bereits berücksichtigt ist.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim flachgeneigten Dach höchstens  $32^{\circ}$  -  $35^{\circ}$

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.

- (9) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,50 m

- (10) ~~Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Überdeckung d.f.v. seitens der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachstuhl und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gauben sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem flachgeneigten Satteldach in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen und dürfen an der Einfahrtsseite eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

Unter Aufhebung der entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind die Garagen der 3 mittleren Einzelhäuser des Baugebietes mit Brandmauern auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu erstellen und in guter baulicher Zuordnung gestalterisch in das Hauptgebäude mit einzubeziehen. Der talseitige Ausbau des Untergeschosses im Garagenteil für untergeordnete Zwecke (nicht für Wohnräume) ist gestattet.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung
- (2) Treten zwischen dem Baugrundstück und der Straße Höhen-Unterschiede auf, so ist die Böschung auf dem Baugrundstück anzulegen. Eine Stütz- oder Einfriedigungsmauer ist nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und ist auf dem Baugrundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Die gesamte Höhe der Einfriedigung und der Stützmauern darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 2 der gültigen Kreisbausatzung für den Landkreis Offenburg.
- (5) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßen-Einmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 4 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenbeständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Fessenbach, den ..8. April 1970...

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*