# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im Höllele-Fessenäckerle"
Stadtteil Fessenbach

Zum Antrag vom 13.11.1975
des Stadtbauamtes Offenburg
gehörend.
Anlage 5
für Stadt Offenburg

## A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 28.11.1968 (BGBl. I S. 1238) (BauNVO) (ber.: 1969)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO)

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind außer Ziffer 2 und 5 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 5

### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, ~~Doppelhäuser oder Hausgruppen~~ eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. ~~Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.~~

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 6

### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen begrenzt.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 3 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

### § 7

### Grenz- und Gebäudeabstand

~~Soweit im Bebauungsplan keine andere Verteilung der~~ Für die Grenz- bzw. Gebäudeabstände ~~vorgesehen ist~~, gelten die Vorschriften der LBO.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## IV. Baugestaltung

### § 8
### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes, der noch vom Baukörper berührt wird, bis zur Traufe betragen:

   Bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m

   bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

2. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,30 m betragen, gemessen vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes, der noch vom Baukörper berührt wird.

3. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, ~~sofern dies im Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist~~.

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 32 - 37° betragen. ~~Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.~~

6. Dachgaupen sind gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 9

Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

~~2. Für zusammenhängende Baugruppen ist eine aufeinander abgestimmte Farbgebung anzustreben.~~

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse ~~möglichst~~ wenig beeinträchtigt sind. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.



Streichungen erfolgten lt. Erlaß des Reg. Präs. Nr. 13/24/0221/126 vom 15. 12. 1975

2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## D. Nachrichtliche Übernahmen

### § 13

### Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sind die städtische Kanalordnung (Gemeindesatzung vom 3.2.1961) und die Polizeiverordnung über die Hausentwässerung vom 22.7.1960 in der Fassung vom 24.6.1968 maßgebend.

### § 14

### Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lahr gemäß § 12 LuftVG; die zu errichtenden Gebäude dürfen über eine Höhe von 254,41 m üNN nicht hinausragen.

### § 15

### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Bundesbaugesetz bzw. § 94 LBO.

Offenburg, den 27.10.1975

Oberbürgermeister

**Genehmigung erfolgt unter Auflagen**
siehe Erlaß Nr. 13/24/0221/126 vom 15. Dez. 1975
Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 15. Dez. 1975

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel

Im Auftrag
Kraeft