

## Bebauungsvorschriften

der Stadtverwaltung **Offenburg**  
gehörend.

Anlage 5  
**Stadt Offenburg**

zum Bebauungsplan "Auf dem Nußbuckel" in Offenburg

### 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 26.11.1968 (BGBl. S.1238) (BauNVO) (ber. 1969 I S. 11).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO).

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Baugebiete gegliedert:

- a) Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

##### § 2

##### Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 3 (mit Ausnahme Ziffer 5 und 6) sind 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 Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 5

#### Bauweise

1. Soweit im zeichnerischen Teil Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Doppel- und Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 3 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

### § 7

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im zeichnerischen Teil keine andere Verteilung der Grenz- bzw. Gebäudeabstände vorgesehen ist, gelten die Vorschriften der LBO.

### § 8

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Die Sockelhöhe der Wohngebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist niedrig zu halten; sie darf gemessen von Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Höhe des Grundstückszugangs maximal 0,50 m betragen.
2. Soweit an bestehenden Wohngebäuden angebaut wird, ist die bereits vorhandene Sockelhöhe zu übernehmen.

§ 9

Garagen

1. Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu bauen.
2. Soweit im zeichnerischen Teil im Einzelfall keine Festsetzung über Garagen- bzw. Einstellplätze erfolgt, gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 111 LBO

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung und Form der Gebäude hat sich nach den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu richten.
2. Die Dachneigung bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden muß  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  betragen.  
Bei mehrgeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise eine andere als die vorgeschriebene Dachneigung von  $35^{\circ}$  zugelassen werden.
3. Die Gesamthöhe der eingeschossigen Wohnbauten darf, gemessen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zur Traufe höchstens 4,0 m betragen, bei zweigeschossigen Wohnbauten höchstens 6,0 m und sodann für jedes weitere Geschoß 3,0 m.
4. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei ein- und zweigeschossigen Wohnbauten zulässig. Die Länge der Dachgaupen darf nicht mehr als  $2/3$  der Gebäudelänge betragen.  
Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 11

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.

## § 12

### Garagen

1. Garagen sind massiv zu bauen. An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putz und Anstrich bzw. Verkleidung gestellt wie an die Hauptgebäude.
3. Änderung i.d.F.  
vom 24.1.1994
- ~~2. Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu erstellen.~~
3. Kellergaragen sind zugelassen.

## § 13

### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.  
Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedigungen bis zu 1,00 m Höhe gestattet, wobei der Sockel max. 0,25 m hoch sein darf.
2. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 14

### Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
2. Treten zwischen Baugrundstücken und der OK. Straße Höhenunterschiede auf, so ist das Grundstück zumindest im Bereich zwischen Haus und öffentlicher Straße bis auf OK. Straße bzw. Gehweghinterkante aufzufüllen.
3. Vorplätze müssen planiert, befestigt und entwässert werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 15

Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lehr gemäß § 12 LuftVG.

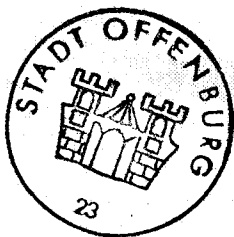
Die zu errichtenden Gebäude dürfen über eine Höhe von 240 m über NN nicht hinausreichen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Offenburg, den 23. Juni 1975



Oberbürgermeister

I.V. *Ums*

( End )

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBI. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 22. Aug. 1975



Im Auftrag

*Rvaepf*