

Bebauungsplan " Lange Ackern "

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Ortsbauplan vom Juli 1951 für das Baugebiet zwischen Moltkeystrasse, Weingartenstrasse, Brachfeldstrasse und verlängerter Friedenstrasse.

Auf Grund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBL. I.3.938), §§ 23 Abs.1b, 116 PolStGB., §§ 2 Abs.4, 32,33 Abs.4,109 LBO und des Bad.Aufbaugesetzes v.25.11.1949 § 8,Ziff (4) (Bad. Gesetz- und Verordnungsblatt v.7.2.50,Nr.3) werden für das genannte Baugebiet folgende Vorschriften erlassen:

1.

1) In dem Baugebiet dürfen nur Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden errichtet werden. Gewerbebetriebe können in den beiden Querbauten zwischen der Friedenstrasse und der Hindenburgstrasse zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen des Wohngebietes zu vereinbaren ist.

Mit Rücksicht auf eine einheitliche Bebauung und zur Bildung grösserer Baukörper sind Nebengebäude entweder mit dem Hauptgebäude zu vereinigen oder unter sich in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Hierfür ist der Aufbauplan vom Juli 1951 ^(Blatt 10) maßgebend.

2) Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude gelten die Einzelzeichnungen im Aufbauplan.

3) Bei geschlossener Bebauung sind die Baukörper so auszubilden, dass ein einheitliches Strassenbild entsteht.

2.

1) Für die Zahl der Hauptgeschosse der Gebäude sind die Angaben im Aufbauplan (Aufrissplan) maßgebend.

2) Die Gebäudehöhe darf im Allgemeinen, von dem eingeebneten Gelände - von der Strassenkrone - bis zur Dachtraufe gemessen, bei eingeschossigen Nebengebäuden nicht mehr als 4.00 m, bei zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden nicht mehr als 7.00 m, bei dreigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 10.50 m, bei viergeschossigen Gebäuden nicht mehr als 13.50 m betragen. Bei der Zeilenbauweise zwischen der Hindenburgstrasse und der verlängerten Friedenstrasse soll über den vier Wohngeschossen noch ein weiteres Vollgeschoss mit nicht mehr als 2.20 m i.L.Höhe für Nebengelasse angeordnet werden. Die Traufhöhe dieser Gebäude soll nicht mehr als 16,00 m betragen.

- 3) Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt. Nur bei den eingeschossigen Nebengebäuden kann ein solcher zugelassen werden, wenn die in Ziffer 2) vorgeschriebene Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 4) An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen.

3.

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muss auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

4.

- 1) Für die Dachform und Firstrichtung sind die Angaben im Aufbauplan maßgebend. Die Dächer der Nebengebäude sollen im allgemeinen die gleiche Neigung erhalten wie die Hauptdächer. Pultdächer sind nicht zulässig.
- 2) Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gauben nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als $1/3$, bei Walmdächern an den Langseiten nicht mehr als $1/4$, an den Schmalseiten nicht mehr als $1/6$ der zugehörigen Gebäudenseitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gauben sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht. Die Dächer der fünfgeschossigen Zeilenbauten sollen durch keinerlei Dachaufbauten oder Gauben unterbrochen werden.

5.

- 1.) Die Aussenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen.
- 2.) Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Grösse dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Strassenbildes anzupassen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen.
- 3.) Für die Dachdeckung sind Tonziegel (Biberschwänze oder Pfannen) zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung sowie die Farbgebung der Gebäude werden im einzelnen von der Baupolizeibehörde bestimmt. Aufdringliche Farben wie z.B. blau, violett, sattgrün, grellrot sind unzulässig.

6.

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Als Strasseneinfriedigung ist für Vorgärten ein Rabattstein von 15 cm Höhe und 8 cm Breite und dahinter eine geschnittene Hecke von ca. 100 cm Höhe vorzusehen. Die seitlichen Einfriedigungen sind bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Strasseneinfriedigung auszuführen.
- 2) Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Für die Bepflanzung der Gärten einschli- der Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden. Für die Heckenpflanzung eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Dorn, Liguster.

7.

Die BAUEingabepläne müssen die Ansichten sämtlicher Gebäude- seiten enthalten. Im Plan der Strassenansicht sind auch die An- sichten der Nachbarhäuser darzustellen. In besonderen Fällen können Schaubilder und Modelle verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Für den Block zwischen der Hindenburgstrasse und der verlängerten Friedenstrasse mit der Zeilenbauweise können zur einheitlichen Gestaltung der Bauten weitergehende Auflagen gemacht und Modell- pläne als bindend erklärt werden.

Offenburg, den 10. Juli 1951


Stadtbauamt
Abt. Tiefbau