

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann östlich der Bahnlinie  
"Tannweg".

Stadtratsbeschluss

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBI. I S. 341).
- 2) II 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (EGBI. S 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGI. I S 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen, soweit sie nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich ausgewiesen sind.

Für das Grundstück Flst.Nr. 4210/13 werden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (Fassung 1990) Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen.

Offenburg, den 22.04.1991

**§ 2 Ausnahmen**

(lt. 4. Änderung i.d.Fassung vom 24.2.1997 )

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4, § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) ~~und nach § 10 BauNVO (Maßnahmen im Grundflächen- und Vollgeschossebereich)~~ 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.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 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) Im übrigen beziehen sich die im Gestaltungsplan angegebenen Geschosßzahlen auf die bereits bestehenden Gebäude.
- (4) Diese Geschosßzahlen können bei der Errichtung von Neukbauten in bereits überwiegend bestehenden Zeilen überschritten werden, wenn dabei die Traufhöhe der Nachbargebäude nicht überschritten wird.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die halboffene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (4) Für die Grundstücke an der Südseite Tannweg, Westseite Hildastraße und Nordseite Werderstraße ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

#### § 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 mit Ausnahme der Vorgärten, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3.50 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7.00 m nicht unterschreiten.

5. "Östlich der Bahnlinie - Tannweg"

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 10 + 11

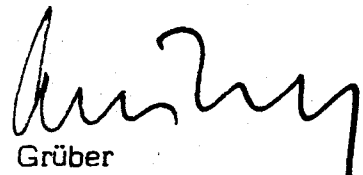
- (10) Die Unterbringung vollständiger Wohnungen in Dachgeschossen ist nicht gestattet (Ausnahme: zurückgesetztes, gerades Geschoß).
- (11) Zur Belichtung untergeordneter Räume in Dachgeschossen sind nur Dachflächenfenster erlaubt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Abs. 10 + 11 wird ersetzt durch

- a) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 28° Neigung sind Gauben nicht zulässig.
- b) 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.
- c) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- d) 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 28.11.1988



  
Grüber  
Oberbürgermeister

#### IV. Baugestaltung

##### § 10

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrißentwicklung wird durch die im Gestaltungsplan angegebenen überbaubaren Flächen bestimmt.
- (2) Die Höhe der Gebäude - von Straßenoberkante - darf bis zur Traufe betragen.

Erdgeschoß: 4,00 m

jedes weitere Geschoß: 3,00 m

- (3) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll in der Regel nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Die Errichtung eines Kniestockes ist in der Regel nicht zulässig.
- (5) Die Dachneigung soll in der Regel 20-25° betragen.
- (6) Im Einzelfall kann eine andere Dachneigung zugelassen werden wenn der Anschluß an Nachbargebäude dies erforderlich macht.
- (7) Soweit Flachdächer vorgeschrieben sind, ist dies an den betreffenden Gebäuden im Lageplan kenntlich gemacht.  
(F hinter der Geschoßzahl)
- (8) Im übrigen liegt die Entscheidung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flachdächern aus städtebaulichen und architektonischen Gründen im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.
- (9) Ebenso kann die Baugenehmigungsbehörde über die Zulässigkeit von zurückgesetzten Dachgeschossen entscheiden, wenn ein solches Dachgeschoß das Profil angrenzender Gebäude nicht überschreitet.
- ~~(10) Die Unterbringung vollständiger Wohnungen in Dachgeschossen ist nicht gestattet (Ausnahme: zurückgesetztes, gerades Geschoß).~~ geändert, s. Sitzung v. 28. 11. 88

~~(11) Zur Belichtung untergeordneter Räume in Dachgeschossen sind nur Dachflächenfenster erlaubt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~ *geändert, s. Satzung v. 28.11.88*

(12) Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel nur engobierte Tonziegel (Altrot oder Natur) zu verwenden.

## § 11

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen und in gedeckten oder hellen Farben zu halten. Auffällig wirkende Farben (rosa, himbeerfarben, zitronengelb usw.) dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Für die zusammenhängenden Wohnquartiere wird eine aufeinander abgestimmte Farbgebung angestrebt. Die Farbgebung ist deshalb im Bechmen mit der Baugenehmigungsbehörde vorzunehmen. Es können Farb- und Putzproben am Bau verlangt werden.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden und bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farben gleichfalls aufeinander abzustimmen.

## § 12

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Neben- und Seitengebäude dürfen nur, soweit im Lageplan ausgewiesen und innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Wohnungen in Nebengebäuden sind in der Regel nicht zulässig.
- (2) Für PKW Abstellplätze und Garagen gelten die Bestimmungen der RGaO vom 17.2.39 und die jeweils gültigen Vollzugsrichtlinien.
- (3) Kellergaragen sind nur als Sammelgaragen bei mehrgeschossigen Gebäuden und wenn die Rampenneigung nicht mehr als 14 % beträgt, gestattet.
- (4) Eine Garage gilt nicht als Kellergarage, wenn der Niveauunterschied zwischen OK-Bürgersteig und OK-Garagenfußboden nicht mehr als 1.0 m beträgt.

- (5) In allen Fällen muß jedoch zwischen Abfahrtsrampe und öffentlichem Verkehrsraum eine maximal 1:10 geneigte Fläche von mindestens 2.0 m Tiefe verbleiben.
- (6) Garagen benachbarter Gebäude sind an den Grundstücksgrenzen zusammenzufassen.
- (7) Die Errichtung von Garagen im Vorgartengelände ist nicht gestattet.  
3. Änderung i.d.F.  
vom 24.1.1994
- ~~(8) Für Nebengebäude und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.~~
- (9) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Kleintierhaltung nicht gestattet.

§ 13

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:  
Als Begrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum und soweit Stützmauern nicht erforderlich sind, sind als Vorgarteneinfriedigung 10 cm über die Bürgersteigoberkante hinausgehende Bordschwellen zu verwenden.  
Sonstige Einfriedigungen auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind im Bereich der Vorgärten nicht gestattet.  
Stützmauern als Vorgartenbegrenzung sind nur dann erlaubt, wenn das natürliche Gefälle im Vorgarten (vom Haus zum Bürgersteig) größer als 1:5 ist.  
Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m als Einfriedigung zulässig.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Die im Lageplan ausgewiesenen Vorgartenflächen sind einheitlich zu gestalten.
- (3) Vorgärten sind in der Regel als Rasenflächen mit Ziersträuchern anzulegen.
- (4) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Entwässerung der häuslichen Abwässer sind die städt. Kanalordnung (Gemeindecsetzung vom 18.12.57) und die Polizeiverordnungen über die Hausentwässerung (22.7.60) und zum Schutz der städt. Kanalisation (7.10.60) maßgebend.

§ 16

Werbeeinrichtungen

Für Werbeeinrichtung gilt die entsprechende Polizeiverordnung für Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der Stadt Offenburg vom 1.2.1963.

§ 17

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 18

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

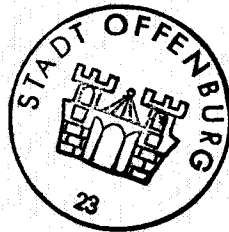
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 20

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung der Stadt Offenburg über Bauvorschriften vom .. 30. Januar 1964..... sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bauvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die §§ 9 - 17 dieser Bauvorschriften.

Offenburg, den ... 30. Januar 1964.....



Oberbürgermeister

**Lärmschutzmaßnahmen**

**§ 9 Abs. 1 BauGB**

(lt. 4. Änderung i.d.Fassung vom 24.2.1997 )

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4190 sind entlang der Weingartenstraße an der zur Straße gewandten Gebäudeseite Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte eingehalten werden (DIN 18005),.