

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Am Frauenweg -  
Albersbacher Weg" in Offenburg

-----

### A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. s. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) § 111 LBO in der Fassung vom 6.4.1964.

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

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

##### § 2

##### Ausnahmen

Für Ausnahmen gelten die §§ 3 und 4 BauNVO. Sie sind jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

##### § 3

##### Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) entfallen.

§ 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.

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 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.

## § 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.

IV. Baugestaltung

## § 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
  - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
  - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
  - bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen. (Die Sockelhöhe wird an der höchsten Stelle des Geländes, die noch vom Baukörper berührt wird, gemessen.)

7.) "Am Frauenweg - Albersbacher Weg"

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 9

- (9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel 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. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Neue Festsetzung

Abs. 9 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. 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 3,00m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Offenburg, den 28.11.1988



*[Handwritten signature]*  
Grüber

Oberbürgermeister

- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Die Dachneigung muß, soweit im Gestaltungsplan nicht anders angegeben, bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)
  - mindestens 50° beim Steildach und
  - darf höchstens 35° beim flachgeneigten Dach -betragen.
- (7) Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) ~~Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß~~

die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

*geändert, o. Satzung v. 28.11.1988*

## § 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 Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde vorzunehmen. Es können Farb- und Putzproben am Bau verlangt werden.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden von Familienheimen sind Putzart und Farbton gleichfalls aufeinander abzustimmen.

## § 12

### 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. ~~Das Dach ist als Flachdach auszubilden.~~  
4. Änderung i.d.F.  
vom 24.1.1994
- (4) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- (5) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage sind mindestens 5 m Abstand einzuhalten.
- (6) Das Nebengebäude - Kellereigebäude - auf Grdst. LB.Nr.3711 darf nur unterirdisch erweitert werden.

§ 13

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,25 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
- oder
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Die seitliche Einfriedigung ist bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung auszuführen.

- (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 (Gemeindesatzung vom 18.12.57) und die Polizeiverordnungen über die Hausentwässerung (22.7.60) und zum Schutz der städt. Kanalisation (7.10.60) maßgebend.

§ 16

Werbeeinrichtung

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

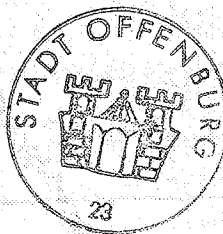
Die in § 89 LBO Abs. 1, 2, 9, 10, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26 und 29 genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.

Offenburg, den 22. Oktober 1965



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister