

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " An der
Ortenberger Straße " 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. Juni 1962 (BGBl. I.S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bau-
leitpläne sowie über die Darstellung des Plan-
inhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar
1965 (BGBl. I.S. 21).
4. §§ 3. Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der
Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom
6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs-
planes ist in Baugebiete gegliedert. Die Art
und die Begrenzung der Baugebiete ist in
Straßen- und Baulinienplan eingetragen.

§ 2 Ausnahmen:

Die in § 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind
nicht zulässig.
Von den in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen
sind nur Anlagen für Verwaltungen zulässig
(Ärzttekammer)

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14,1 BauNVO
sind - außerhalb der Vorgartenzone -
unter den dort genannten Bedingungen
zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14,2
BauNVO können - außerhalb der Vorgarten-
zone - als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan.
2. Soweit eine Festsetzung von Grund- oder Geschoßflächenzahl nicht angegeben ist, gelten die jeweils zugehörigen Werte nach § 17, 1 BauNVO.
3. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, Dachform und First- richtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Ebbauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Soweit im Gestaltungsplan keine andere Verteilung der Grenzabstände vorgesehen ist, gelten die Abstandsvorschriften der LBO.
2. Diese Regelung erfolgt unbeschadet anderer Vorschriften der LBO (Gebäude- und Fensterabstände, Brandwände).

8.) "An der Ortenberger Straße"

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 6

- (6) Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Abs. 6 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



[Handwritten signature]

Grüber

Oberbürgermeister

IV. Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Gebäude

1. Die Grundrißentwicklung hat in Übereinstimmung mit den in Gestaltungsplan eingetragenen Grundtypen zu erfolgen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände beträgt für eingeschossige Bauten 4,00 m,
für zweigeschossige Bauten 6,50 m.
Gemessen wird dabei vom höchsten Punkt des Geländes, der noch vom Haus berührt wird, bis zum Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenwand.
3. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 60 cm betragen. Gemessen wird vom höchsten Punkt des Geländes, der noch vom Haus berührt wird, bis Oberkante Kellerdecke.
4. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden hat 30 bis 35° zu betragen. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden (§31,1 BBauG.)
5. Kniestöcke sind bis 0,6 m zulässig bei eingeschossigen und bis 0,3 m bei zweigeschossigen Gebäuden.
6. ~~Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig.~~
geändert, s. Satzung v. 28. 11. 1988

§ 10 Gestaltung der Außenwände

1. Die Fassaden der Gebäude sind bis spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme fertigzustellen. Sie sind nach Material und Farbe so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken und mit der Umgebung in Einklang stehen.
2. Die Farbgebung ist im Benehmen mit der Baurechtsabteilung vorzunehmen. Es können Farb- und Materialproben am Bau verlangt werden.

§ 11 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind, soweit sie nicht im Hauptbaukörper eingebaut werden, in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Grundstücksgrenze zu erstellen. Auf die Wohnbebauung der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen

6. Änderung i.d.F.
vom 24.1.1994

2. Kellergaragen sind nicht gestattet.
- ~~3. Alle Garagen sind mit Flachdächern zu erstellen. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 2,50 m betragen.~~
- ~~4. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig (Traufhöhe maximal 3,0 m) und mit Flachdach erstellt werden.~~

§ 12 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich der Vorgärten sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,25 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind nicht geschlossene Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe gestattet.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
2. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
4. Grundstücke, welche von festgesetzten Verkehrs-sichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bebaut oder bepflanzt werden.
5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14 Werbeeinrichtungen

Für Werbeeinrichtungen gilt die Polizeiverordnung

für Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der
Stadt Offenburg vom 1.2.1963.

Offenburg, den 22. Juli 1968



Der Oberbürgermeister

L.V.

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

10. März 1969



im Auftrag