

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Neues Stockfeld" in Offenburg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (EGBI. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (EGBI. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Baulandpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (EGBI. 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) (LEO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO.
Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Vorgartenzone unter den dort genannten Bedingungen zulässig, mit Ausnahme von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können außerhalb der Vorgartenzone als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse.

§ 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 5

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 § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit Ausnahme des Gebietes zwischen Maiglöckchenweg und Margeritenstraße, für die Sonderbauweise (einseitige Grenzbebauung) gilt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

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.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Soweit im Gestaltungsplan keine andere Verteilung der Grenzabstände vorgesehen ist, gelten die Vorschriften der LEO.
- 2) Für Gebäude- und Fensterabstände gelten die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrißentwicklung der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im Gestaltungsplan zu erfolgen.
- 2) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Hinterkante Gehweg bzw. Erschließungsweg) soll nicht mehr als 1 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und architektonisch sich einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Abs. 6 Für die freistehenden Einfamilienhäuser ist eine Dachneigung von 35° vorgesehen. Für die Winkelhausgruppen am Ginsterweg und am südlichen Krokusweg sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 36°-+ 2° zulässig; für zusammenhängende Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachdeckung und Dachneigung zulässig.

Alle übrigen Gebäude erhalten Flachdach.

Als Dachdeckung ist bei geneigten Dächern engobiertes oder naturrotes Ziegelmaterial vorgeschrieben.

Abs. 7 Kniestöcke sind bei freistehenden Einfamilienhäusern bei 0,30 m zulässig.

Bei den Hausgruppen am Ginsterweg und am südlichen Krokusweg wird die Gebäudehöhe (gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis Dachhaut an der senkrechten Außenwand) auf max. 3,65 m festgesetzt.

- Abs. 8 Dachgauben (Dachneigung 35°) sind bis zu einer Länge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge gestattet. Die Länge der einzelnen Gaube darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis UK Gaubensparren) nicht überschreiten; die Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 1,20 m haben.

§ 10

Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind bis spätestens nach einem Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen und in gedeckten Farben zu halten. Auffallend wirkende Farben (rosa, himbeer, zitronengelb usw.) dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Für zusammenhängende Wohnquartiere wird eine aufeinander abgestimmte Farbgebung angestrebt. Die Farbgebung ist im Benehmen mit der Baurechtsabteilung vorzunehmen. Es können Farb- und Putzproben am Bau verlangt werden.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden von Familienheimen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 11

Garagen

- 1) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Bei den freistehenden Einfamilienhäusern östlich des Krokusweges sind Garagen auf den Baugrundstücken zulässig.
Sie sind in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie soweit wie möglich auf der Grundstücksgrenze zu erstellen und mit der Nachbargarage zu einer baulichen Einheit zusammenzufassen.
3. "Im Bereich mit festgesetzten Flachdächern für Wohngebäude sind auch Garagen mit Flachdach zu erstellen."

2. Änderung i.d.F. vom 24.1.1994

- 5) Die Garagen sollen massiv gebaut werden. An die äußere Gestaltung von Garagen werden die gleichen Anforderungen in bezug auf Putzart und Anstrich gestellt, wie an das Hauptgebäude.
- 6) Für die Errichtung von Garagen und Abstellplätzen gelten die Bestimmungen der Garagenordnung vom 24. Februar 1965 (Ges. Bl. Nr. 35).

§ 12

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Im Bereich der Vorgärten sind nur Bordschwellen bis zu 0,25 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern gestattet.
Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung im Bereich der Vorgärten soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.) Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 3.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 4.) Eckgrundstücke, welche von festgesetzten Verkehrssichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bepflanzt werden.
- 5.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwasser sind die städt. Kanalordnung (Gemeindefassung vom 3.2.1961) und die Polizeiverordnung über die Hausentwässerung vom 22.7.1960 und zum Schutze der städt. Kanalisation vom 23.9.1960 maßgebend.

§ 15

Werbeeinrichtungen

Für die Werbeeinrichtungen gilt die Polizeiverordnung über Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der Stadt vom 1.2.1963.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Offenburg, den 22. Juli 1968

Oberbürgermeister



I.V.

[Handwritten signature]
Bürgermeister