

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " Brachfeld "  
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~~ <sup>160.</sup> 1968 (BGBl. I. S. ~~429~~ <sup>1233</sup>) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts ( 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

Das Baugebiet ist als " Allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Seine Begrenzung ist im Straßen- und Baulinienplan eingetragen.

§ 2

Ausnahmen

Die in BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, soweit sie nicht im Bebauungsplan besonders ausgewiesen sind.

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, mit Ausnahme von Gebäuden im Sinne des § 2.2 LBO.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO können 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 Geschoßflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, mit Ausnahme der Grundstücke für das Evang. Gemeindezentrum und kath. Altersheim, für die die angegebenen Geschoßzahlen Höchstwerte sind.

## III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO. Hausgruppen sollen gleichzeitig errichtet werden.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinieplan.

6. "Brachfeld"

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 7

(7) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Abs. 7 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



  
Grüber  
Oberbürgermeister

§ 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- u. Fensterabstände, Brandwände).

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Grundrißentwicklung der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den eingetragenen Grundtypen im Gestaltungsplan zu erfolgen.
- 2.) Bei Hausgruppen ist auf die Gestaltung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.
- 3.) Die Traufhöhe der Gebäude vom natürlichen Gelände beträgt für das Erdgeschoß 3,5 m, für jedes weitere Geschoß 3,0 m.  
Gemessen wird dabei vom höchsten Punkt des Geländes, der noch vom Haus berührt wird, bis zum Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenwand.
- 4.) Die Sockelhöhe darf bei Einfamilienhäusern nicht mehr als 60 cm betragen, bei Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 80 cm. Gemessen wird vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes, das noch vom Haus berührt wird bis Oberkante Kellerdecke.
- 5.) Bei mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdach ist zu den Hauptgeschossen ein allseits um mindestens 1,5 m zurückgesetztes Dachgeschoß zulässig, in das die Aufzugsanlagen einzubauen sind.
- 6.) Die Dachneigung hat 20° - 24° zu betragen, wenn im Gestaltungsplan keine andere Festsetzungen getroffen sind.
- \* 7.) ~~Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zulässig~~  
geändert, o. Satzung v. 28.11.1988

§ 10

Anstrich der Gebäude

- 1.) Die Fassaden der Gebäude sind bis spätestens 1 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 der Gebäude innerhalb einer Gruppe ist aufeinander abzustimmen. Die Farbgebung ist im Benehmen mit der Baurechtsabteilung vorzunehmen. Es können Farb- und Materialproben am Bau verlangt werden.

§ 11

Garagen

- 1.) Garagen können, soweit im Gestaltungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen erstellt werden. Dabei ist ein Abstand von 5.00 m von der Straßengrenzungsline einzuhalten.
2. "Im Bereich mit festgesetzten Flachdächern für Wohngebäude sind auch Garagen mit Flachdächern zu erstellen. " 4. Änderung i.d.F. vom 24.1.1994
- ~~2.) Garagen sind mit Flachdach zu erstellen.~~
- 3.) Kellergaragen sind nicht gestattet.  
als Einzelgaragen
- 4.) Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.

§ 12

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich der Vorgärten sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.  
  
Gestattet sind:  
  
Sockel bis 40 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung von bodenständigen Sträuchern.  
  
Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 100 cm nicht überschreiten.
- 2.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3.) Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind nicht geschlossene Einfriedigungen bis zu 2.00 m Höhe gestattet.

- 4.) Bei Reihenhäuser sind in Verbindung mit dem Haus geschoßhohe Sichtblenden in massiver Form bis zu einer Länge von 4.00 m 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.
- 4.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Offenburg, den 23. Juni 1969  
Bret/Sä.

Oberbürgermeister



*H. Kern*  
Bürgermeister

**Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBI. I S. 341)**

**Regierungspräsidium Südbaden**

Freiburg i. Br., den 25. Aug. 1969

FF Dienststempel

im Auftrag



*Klein*