

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Hildboltsweier" 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 Eintragung im Baugebietsplan.

§ 2

Ausnahmen

- FM.*
- (1) Soweit nach § 2 Abs. 3, 1, 2 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
 - (2) Sonstige Ausnahmen nach §§ 2 und 4 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (Beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) 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) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach (über 35°) kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

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 gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen 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 - 3,00 m - betragen.
- (2) - Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von - 6,00 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 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 - 1,30 m - betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Die Dachneigung muß sofern im Gestaltungsplan nicht anders angegeben, bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 35° - 45° betragen.

2. "Hilboltsweiler"Alte Festsetzung in § 10 Abs. 6 und 7

- (6) 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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (7) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach (mind. 35°) gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als die Hälfte der jeweiligen 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. 6 wird ersatzlos gestrichen

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. als Dreiecksgauben zulässig.

- c) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- d) Dachgauen 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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grüber", is written over the printed name.

Grüber
Oberbürgermeister

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung
- 30° - 35° - betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche
sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte
Tonziegel verwendet werden.

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestücke bis zur
80 cm Höhe zugelassen, bei zweigeschossigen bis 50 cm.

i. d. F. v. 28.11.88
~~(6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Haupt-
gebäuden eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flach-
geneigtem 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.~~

*10. Änderung
d. Deckblatt Beb. Vorschr.*
~~(7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit
Steildach (mindestens 35°) gestattet. Sie sind auf der
Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wir-
kung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht be-
einträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge
der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als
die Hälfte der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes be-
tragen. 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 müs-
sen mindestens 4 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seiten-
wangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Far-
be und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

(8) Bei Doppelhäusern, die vor 1945 errichtet wurden, sind
Seitengebäude, die auf das Hauptgebäude anschließen und
auf die Nachbargrenze gestellt werden bis zu einer Tiefe
von 20 m, gemessen von der vorderen Baulinie, zweige-

schossige mit zur Grenze ansteigendem Pultdach gestattet. Die Dächer aneinanderliegender Seitengebäude sind einander anzupassen.

§ 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, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

~~(4) Das Dach ist in der Regel als Flachdach auszubilden.~~

(5) Kellergaragen sind nur gestattet, wenn die Rampenneigung nicht mehr als 14° beträgt und zwischen Rampe und öffentlichen Verkehrsraum eine bis 1 : 10 geneigte Fläche von mindestens 2,0 m verbleibt, in besonderen Fällen und an Nebenstraßen kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen zulassen.

§ 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 -

o d e r

- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -

o d e r

- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die seitlichen Einfriedigungen sind bis auf Gebäudetiefe den Straßeneinfriedigungen entsprechend auszuführen.

(4) Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

(5) 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 Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse 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 Zier- sträuchern 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

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 Bau- polizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbar- häuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch ent- sprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

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

Offenburg, den 23. Juni 1969



Oberbürgermeister

I. v.

[Handwritten signature]
Bürgermeister

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

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 27. Aug. 1969



Stempel

im Auftrag

[Handwritten signature]