

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "In der Wann" 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 (Eaunutzungsverordnung) 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) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ~~allgemeines~~ ^{reines} Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich ausgewiesen sind.

§ 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.
- (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 Ecbauungstiefen 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.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen	" 6,50 m
bei dreigeschossigen	" 9,50 m
bei viergeschossigen	" 12,50 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen (Gemessen am höchsten Punkt des Geländes, der noch von dem Gebäude berührt wird).

- (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) Die Dachneigung muß bei allen Hauptgebäuden 20-24° betragen (mit oder ohne Kniestock). Bei den eingeschossigen Häusern sind auch Flachdächer zulässig, bei den übrigen Gebäuden nur wenn mehrere zu einer Gruppe zusammengefaßt werden.
- (6) Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (7) Bei Hauptgebäuden 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.
- (8) Dachgaupen und Dachaufkaten sind nicht gestattet.

§ 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 Einvernehmen 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. ~~Für Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.~~ 6. Änderung i.d.F. vom 24.1.1994
- (4) Kellergaragen sind nicht gestattet.

§ 13

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind bis zur Vorgartentiefe für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Bordschwellen ca. 10 cm über Oberkante Bürgersteig, dahinter Heckenbepflanzung bis 60 cm Höhe.
- (2) Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Mauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) 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.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Entwässerung der häuslichen Abwasser ist die Städt. Kanalordnung (Gemeindecsetzung vom 3.II.1961) und die Hausentwässerungsordnung (Ortspolizei-Vorschrift vom 22.VI.1960) maßgebend.

§ 16

Werbeeinrichtungen

Für Werbeeinrichtungen gilt die Polizeiverordnung für Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der Stadt Offenburg vom 1.II.63.

§ 17

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baucingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 18

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LEO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

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

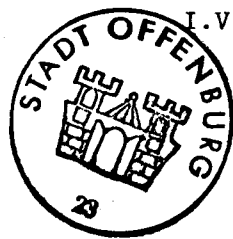
§ 20

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung der Stadt Offenburg über Bebauungsvorschriften vom 22.7.64 sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 EBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die §§ 9, 10 und 12 - 18 dieser Bebauungsvorschriften.

Offenburg, den 22. Juli 1964

Der Oberbürgermeister



[Handwritten signature]
Bürgermeister