

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Obere Schlangematten"
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

Ausnahmen, soweit sie nach § 3 der BauNVO vorgesehen sind, sind nur zulässig, wenn sie der Bebauungsplan ausdrücklich ausweist.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 der BauNVO (beschränkende Festsetzungen in reinen 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 die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Geschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Geschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Geschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

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 Satz 2 der BauNVO. 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 Grundstücksflächen

- (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 BauVNO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß, soweit im Gestaltungsplan nicht anders angegeben, mindestens 3,50 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß 7,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- (2) Die Sockelhöhen werden im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse des Baugebietes durch das Stadtbauamt angegeben.
- (3) Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 60 cm, bei mehrgeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm erlaubt.
- (4) Die Dachneigung bei Gebäuden bis zu 4 Geschossen soll 24 - 28° betragen. Bei den eingeschossigen Gebäuden sind Flachdächer zulässig, bei den mehrgeschossigen Gebäuden Flachdächer in Gruppen. Gebäude über 5 Geschosse sollen grundsätzlich Flachdächer erhalten.

Bebauungsvorschriften
zur Änderung der Bebauungspläne

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. "Obere Schlangematten" | 6. "Brachfeld" |
| 2. "Hildboltsweiher" | 7. "Am Frauenweg-Albersbacher Weg" |
| 3. "Albersbösch" | 8. "An der Ortenberger Straße" |
| 4. "Der untere Angel" | 9. "Bei der eisernen Hand" |
| 5. "Östlich der Bahnlinie-Tannweg" | |

1. "Obere Schlangematten"

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 6

(6) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

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. Dreiecksgauben zulässig.
- c) 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



Grüber
Grüber
Oberbürgermeister

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

~~(6) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.~~ *S. Erg. Blatt
i. d. F. v. 28.11*

§ 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 3,00 m betragen. ~~Für Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.~~ Im Bereich von Wohngebäuden, für die Flachdächer festgesetzt sind, sind auch die Garagen mit Flachdächer zu errichten.
- (4) Einzel- und Doppelgaragen sind nur auf den Grundstücken der freistehenden Einzelhäuser gestattet. Für alle übrigen baulichen Anlagen sind Abstellplätze oder Sammelgaragen anzulegen. Ausserdem sollen bei den im Gestaltungsplan bezeichneten Häusern (U) Abstellplätze im Untergeschoß angelegt werden.

5. Änderung
i. d. F. vom
24.1.1994

- (5) Kellergaragen sind nicht gestattet.

§ 13

Einfriedigungen, Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind im Bereich der Vorgärten für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Bordschwellen ca. 10 cm über Oberkante Bürgersteig, dahinter Heckenbepflanzungen bis 60 cm Höhe.
- (2) Die Vorgärten sollen als Rasenflächen mit Ziersträuchern angelegt werden. Es soll angestrebt werden, in den einzelnen Strassenzügen die Bepflanzungen in Übereinstimmung mit dem Strassennamen vorzunehmen.
- (3) Bei den freistehenden Einzelhäusern und bei den Atriumhäusern sind auf den übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Höhere Einfriedigungen (bis 2,00 m) bedürfen im Einzelfall der besonderen Genehmigung.
- (4) Auf allen übrigen Grundstücken müssen, soweit Einfriedigungen ausgeführt werden, diese den Vorgarteneinfriedigungen entsprechen.
- (5) Auf den Grundstücken von Mehrfamilien- und Reihenhäusern dürfen keine Nutzgärten angelegt werden.
- (6) Auf den Grundstücken der Mehrfamilienwohnhäuser sind Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen und zwar soll für je 8 - 10 Wohnungen zumindest 1 Sandkasten von 4 qm angelegt werden.
- (7) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

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

§ 15

Werbeeinrichtungen

Für Werbeeinrichtungen gilt die Polizeiverordnung für Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der Stadt Offenburg vom 1.II.1963.

§ 16

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.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 89 LBO Abs. 1 Satz 1, 2, 9, 10, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26 und 29 genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.

Offenburg, den 1. Oktober 1965



Oberbürgermeister