

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "In der Tagmesse" in Offenberg

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 1962 (BGBl. I. S. 429) (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 "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Seine Begrenzung ist im Straßen- und Baulinienplan eingetragen.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, mit Ausnahme der für die Grundstücke Lgb. Nr. 7695, 7696 und 7697 vorgesehenen Läden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan.
2. Soweit eine Festsetzung von Grund- oder Geschoßflächenzahl nicht angegeben ist, gelten die jeweils zugehörigen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
3. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt die Eintragung als Festsetzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Doppelhäuser und Hausgruppen sollen nach Möglichkeit gleichzeitig errichtet werden.
3. Für die Stellung, Dachform und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 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- und Fensterabstände, Brandwände).

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Gebäude

1. Die Grundrißentwicklung hat in Übereinstimmung mit den im Gestaltungsplan eingetragenen Grundtypen zu erfolgen.
2. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf die Gestaltung der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.

3. Die Höhe der Gebäude vom natürlichen Gelände beträgt für
das Erdgeschoß 3,50 m
für jedes weitere Geschoß 3,00 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
45 cm betragen, bei Mehrfamilienhäusern nicht mehr als
75 cm. Gemessen wird vom höchsten Punkt des Geländes, der
noch vom Haus berührt wird, bis Oberkante Kellerdecke.
5. Bei den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern ist neben
dem Untergeschoß und den Hauptgeschossen ein allseits um
mindestens 1,5 m zurückgesetzten Dachgeschoß zulässig,
in das die Aufzugsanlagen einzubauen sind.
6. Die Dachneigung bei den freistehenden Einfamilienhäusern
hat 20 - 24 ° zu betragen. Ausnahmsweise können auch
Flachdächer zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG):
7. Alle übrigen Gebäude sind mit Flachdächern zu erstellen.
8. Kniestöcke sind nur bei den freistehenden Einfamilien-
häusern zulässig und zwar bis zu einer Höhe von 40 cm.
9. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig.

§ 10

Gestaltung der Außenwände

1. Die Fassaden der Gebäude sind bis spätestens ein 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 auf-
einander abzustimmen. Die Farbgebung ist im Benehmen mit
der Baurechtsabteilung vorzunehmen. Es können Farb- und
Materialproben am Bau verlangt werden.

Garagen

1. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind Garagen auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind, soweit sie nicht im talseitig hervorstehenden Untergeschoß oder im Hauptbaukörper eingebaut werden, in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Grundstücksgrenze zu erstellen. Auf die Wohnbebauung der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen.
2. Kellergaragen sind nicht gestattet.
3. Für die Einfamilienhausgruppen sind auf den im Bebauungsplan bezeichneten Grundstücken Garagengruppen zu erstellen.
4. Die Garagen in einer Gruppe müssen in Größe, Material und Konstruktion übereinstimmen. Sie sind in einer Flucht unmittelbar aneinander zu bauen.

8. Änderung
i.d.F.vom
24.1.1994

- ~~5. Alle Garagen sind mit Flachdächern zu erstellen. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 2,50 m betragen.~~
Im Bereich der Wohngebäude mit festgesetzten Flachdächern sind auch die Garagen mit Flachdach zu erstellen.
6. Für die Mehrfamilienhäuser sind die Garagen innerhalb des Untergeschosses (U) unterzubringen. Im Bedarfsfall können ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BBauG) mit dem Untergeschoß die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschritten werden.

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich der Vorgärten sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,10 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe soll das Maß der Einfriedigung von 0,80 m nicht überschreiten.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

3. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind nicht abgeschlossene Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe gestattet.

lebende

#

nach Nachbarrecht

hier: Drahtzaun etc.

4. Bei Reihenhäusern sind in Verbindung mit dem Haus eingeschobene 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 und zu unterhalten.

4. Grundstücke, welche von festgesetzten Verkehrsichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtfläche nur bis zu einer Höhe von 0,60 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bebaut oder bepflanzt werden.

5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Werbeeinrichtungen

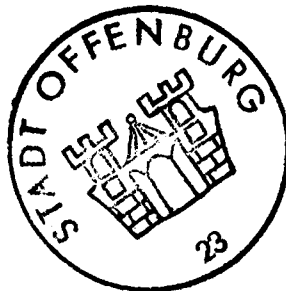
Für Werbeeinrichtungen gilt die Polizeiverordnung für Werbeeinrichtungen und Warenautomaten in der Stadt Offenburg vom 1. Februar 1963.

§ 15

Bauschutzbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Tagmesse" befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Lehr nach § 12 LuftVG. Die Bauhöhen werden deshalb auf 254,41 m ü.N.N. beschränkt.

Offenburg, den 16. April 1971



Oberbürgermeister