

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Albersbösch" in Offenburg

Zum Antrag vom 16.5.78
der Stadt Offenburg
gehörend.
Anlage 5
für ~~Freiburg/Br.~~
Stadt Offenburg

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG)
2. Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763 (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 2

Grünflächen - Parkanlagen mit Freizeiteinrichtungen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Innerhalb der Grünflächen ist auf den durch Baugrenzen näher festgesetzten Flächen die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen (z.B. Jugendfreizeithaus) möglich.

§ 3

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur für die Grundstücke Lgb.Nr. 1624, 1624/6, 1665/1, 1668/1, 6160 westlicher Teil, 6160/1, 6597/2, 6707/28 und 6707/29 allgemein zulässig mit Ausnahme der Ziffer 6 des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Für alle anderen Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 BauNVO nicht zulässig.

~~1. Die Höhe der Gebäude darf von Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis zur Traufe betragen:~~

- | | |
|------------------------------------|---------|
| Bei eingeschossigen Familienheimen | 4,00 m, |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 7,00 m, |
| sodann für jedes weitere Geschob | 3,00 m. |

2. Die Sockelhöhe der Wohngebäude darf von Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht mehr als 1,20 m betragen. Das Gelände zwischen Straße und Gebäudeflucht darf nicht mehr als 2 % Neigung haben.

Geändert lt. Satzungsbeschluss vom 5.9.1983

Garagen

1. Für Wohnblöcke einschließlich Reihenhäuser sind Sammelgaragen auf den im zeichnerischen Teil bezeichneten Plätzen zu errichten. Einzelgaragen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zugelassen. Die Sammelgaragen sollen eine einheitliche äußere Gestaltung erhalten.
2. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind die Garagen auf dem Hausgrundstück unterzubringen. Sie sollen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

C. Bauordnungsrechtliche FestsetzungenIV. Baugestaltung

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrißentwicklung der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu erfolgen.
2. Kleinere An- und Vorbauten sind nur bei freistehenden Familienheimen gestattet. Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und dürfen nicht vor die Bauflucht gestellt werden.
3. Die Dachneigung muß bei freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern $35 - 40^\circ$, bei zweigeschossigen Familienheimen sowie bei mehrgeschossigen Wohnblöcken $24 - 28^\circ$ betragen. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 40 cm gestattet (gemessen zwischen Oberkante Obergeschoßdecke und Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand). Andere als die vorgeschriebene Dachneigung können zugelassen werden, wenn es sich um eine zusammenhängende bauliche Gruppe von mindestens 5 Gebäuden handelt.

~~Bei Hauptgebäuden mit geneigtem 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 Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.~~

* ~~4. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nichtzulässig.~~

5. Balkone und Terrassen auf Anbauten sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 qm zugelassen. Auf Nebengebäuden und Sammelgaragen sind keine Terrassen gestattet.

§ 7

Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder zu verkleiden.
2. Für zusammenhängende Wohnquartiere wird eine aufeinander abgestimmte Farbgebung angestrebt.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden von Familienheimen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

Bescheid Nr.
Satzungsbeschl.
v. 28.11.1988

§ 8

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude können bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut werden. Sie dürfen nicht mehr als ein Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen.
2. Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,50 m betragen.
- ~~3. Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach zu erstellen.~~ 1^h. Änderung vom 24.
4. Kellergaragen sind nicht gestattet.
5. An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putzart, Anstrich oder Verkleidung gestellt, wie an das Hauptgebäude.
6. Für die Errichtung von Garagen und Abstellplätzen gelten die Bestimmungen der Garagenverordnung vom 24. Februar 1965 (Ges.Bl. 35).

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenstücke einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 25 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung im Bereich zwischen Straßen- und Gebäudefläche soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
5. Grundstücke sind längs der Bundes- und Landesstraßen lückenlos in einer Höhe von mindestens 0,80 m einzufriedigen. Ausgenommen sind öffentliche Grünflächen.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
2. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
4. Eckgrundstücke, welche von festgesetzten Verkehrssichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bepflanzt werden.
5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 11

Sondergebiet

Im Bereich des Sondergebietes sind im Rahmen der Baugrenze und der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Baumaßnahmen zulässig, die der Nutzung des Sondergebietes (Einkaufszentrum) entsprechen.

§ 12

Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen

Für die im zeichnerischen Teil bezeichnete Fläche sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen im Hinblick auf den von der Bundesstraße 3 ausgehenden Verkehrslärm. Die der B 3 zugewandten Gebäudeseiten sind mit schalldämmenden Fenstern, die einen Isolationsindex von mindestens 40 dB(A) aufweisen, auszubilden oder es werden von der Grundrißgestaltung her nur Nebenräume vorgesehen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 13

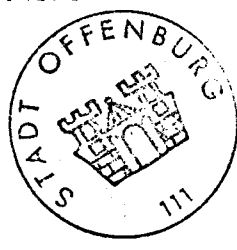
Bauschutzbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise im beschränkten Bauschutzbereich für den Verkehrslandeplatz Offenburg (nach § 17 LuftVG); außerdem befindet sich das gesamte Gebiet im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lahr (nach § 12 LuftVG).

Bei Bauvorhaben sind die einschlägigen Bestimmungen, insbesondere die zulässigen Bauhöhen über Grund, die auf 195.00 m über NN beschränkt sind, zu beachten.

Ebenso unterliegen Bauvorhaben, welche dauernde Bodenvertiefungen verursachen, den Beschränkungen nach dem LuftVG.

Offenburg, den 24.4.1978



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 06. Juli 1978



[Handwritten signature]

3. "Albersbösch"

Alte Festsetzung in § 6 Abs. 3 u. 4

(3) letzter Abschnitt

Bei Hauptgebäuden mit 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 Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(4) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Bei Abs. 3 wird der letzte Abschnitt ersatzlos gestrichen.

* Abs. 4 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) 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



[Handwritten Signature]
Grüber

Bebauungsplan „Albersbösch“ – 15. Vereinfachte Änderung

Änderung und Ergänzung der Bauvorschriften

1. Wintergärten, Balkonbauten

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung II, §4a, Nr.1:

„Die Baugrenzen von Reihenhäusern können zum Anbau von verglasten Wintergärten im Erdgeschoss um max. 3,5m überschritten werden, wobei bis 1,5m Überschreitung auch geschlossene Seitenwände, darüber hinaus nur transparente Seitenwände zulässig sind.“ §23 Abs.3 BauNVO

Begründung:

Die eng festgesetzten Baugrenzen erlauben z.Zt. keinerlei Anbauten. Die Wohnflächen der Reihenhäuser aus den 50er Jahren sind mit ca. 75m² für Familien jedoch sehr gering. Die Anbaumöglichkeit für verglaste Wintergärten ermöglicht eine Vergrößerung des Wohnraums, ohne die Gestalt der Reihenhäuser stark zu verändern. Das Maß entspricht im Bereich Schwalbenweg / Meisenweg den vorhandenen, auf Erdgeschossniveau angehobenen Terrassen, so dass die dahinterliegenden Böschungen erhalten und begrünt bleiben können.

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung II, §4a, Nr.2:

„Die Baugrenzen von Geschosswohnungsbauten können zum Anbau von Balkonen und verglasten Wintergärten um max. 2,5m überschritten werden.“ §23 Abs.3 BauNVO

Begründung:

Auch hier besteht durch die enge Baukörper-Festsetzung kein Spielraum für räumliche Erweiterungen. Balkone und Wintergärten ermöglichen ein intensiveres Erleben und Nutzen der großzügigen Freiräume zwischen den Wohnblocks und tragen erheblich zur Verbesserung der Wohnqualität der Geschosswohnungen im Stadtteil bei.

2. Abstell- und Gerätehütten

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung II, § 5a, Nr.1:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reihenhausergrundstücke dürfen Abstell- und Gerätehütten nur innerhalb eines Geländestreifens von 6m Tiefe entlang des rückseitig angrenzenden Wohnwegs bzw. Straße oder direkt an Giebelseiten errichtet werden.“ § 14 Abs.1 BauNVO

Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift C IV, §8, Nr.3:

„Abstell- und Gerätehütten auf Reihenhausergrundstücken gem. §5a dürfen mit einer Grundfläche von höchstens 6m² und einer Firsthöhe (OK Dachhaut) von höchstens 2,5m über natürlichem Gelände errichtet werden; die Außenwände sind mit einer Holzverschalung auszubilden.“ §74 Abs.1 Nr.1+3 LBO

Begründung:

Die historisch bedingt geringe Wohnfläche der Reihenhäuser bedeutet zusammen mit dem Fehlen von hausnahen Garagen auch ein Mangel an Abstellflächen. Hierfür soll Abhilfe in Form von Holzhütten geschaffen werden, die durch Material und Größe den gärtnerisch geprägten Charakter der hausnahen Grünräume so wenig wie möglich beeinträchtigen. Die Konzentration der Hütten entlang von Straßen, Wegen oder Gebäuden bewirkt die Freihaltung der zentralen Gartenflächen als durchgehend zusammenhängende Grünräume.

Für die Grundstücke von freistehenden Wohnhäusern erübrigt sich eine neue Festsetzung, da dort Nebengebäude bereits zulässig sind (Festsetzung C IV, §8, Nr.1, 2)

3. Garagen und Stellplätze

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung B II §5, Nr.3:

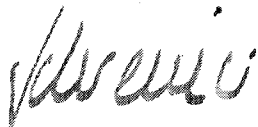
„Stellplätze für PKW mit oder ohne Überdachung auf Reihenhausgrundstücken können zugelassen werden, wenn sie an Straßenverkehrsflächen angrenzen, verkehrliche Belange nicht entgegenstehen und geeignete Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Gartenzonen durchgeführt werden.“ §23 Abs.5 BauNVO

Begründung:

Zur Zeit der Planaufstellung wurde das Angebot von Sammelgaragen in „Garagenhöfen“ nahe der Reihenhauszeilen für ausreichend gehalten; weitere Anlagen sind gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Das wachsende PKW-Aufkommen erhöht jedoch den Bedarf nach Stellplätzen. Die Ergänzungsfestsetzung soll ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen und ohne Eingriffe in das gärtnerisch geprägte Umfeld Einzelfall-Lösungen ermöglichen.

Eine umfassende Lösung der Stellplatznachfrage in den Reihenhaus-Bereichen kann erst im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes entwickelt werden.

Offenburg, den 24.11.2003



Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

