

Bebauungsvorschriften

Zum Antrag vom 26.10.
des Stadt Offenbu
gehörend. 5
Anlage
für Stadt Offenburg

zum Bebauungsplan "In der Tagmesse - nördlich der Laubengasse"

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. I S. 351)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Der räumliche Geltungsbereich, im zeichnerischen Teil abgegrenzt, beinhaltet Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO).

1.1.1 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (ST, TGA) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

1.2 Neben- und Versorgungsanlagen

1.2.1 Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außer zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Baugrenze zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO handelt.

1.2.2 Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können als Ausnahmen außer zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Baugrenze zugelassen werden.

2. Bauweise

2.1 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

b₁ Nur Einzelhäuser zulässig.

An die Brandwand des Reihenhauses schließt die Garage des freistehenden Einfamilienhauses an als integrierter Bestandteil des Hauptgebäudes.

b₂ Vorge-schrieben ist einseitige (Endtypen) bzw. zweiseitige Grenzbebauung mit integrierten Garagen.

b₃ Zeigeschossiger Grenzbau - Reihenhausbebauung - mit auf der Erschließungsseite eingeschossig auf 4 m Tiefe vorgelagertem Garagenteil. Der vorgelagerte Gebäudeteil darf die Hälfte der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten.

2.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNV0)

Nur Geschosßbau in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

2.3 Für die Stellung, Dachform und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird max. 0,30 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt, der vom Gebäude angeschnitten wird, festgesetzt. Die in die Gebäude integrierten Garagen dürfen mit ihrem Böden max. 0,20 m über Straßenoberkante liegen.

3.2 Für das Gebäude 5 im innern des Erschließungsringes wird ebenfalls eine Sockelhöhe, wie unter Ziffer 3.1, mit 0,30 m festgesetzt, wobei die Höhe einmal an der nord-östlichen Ecke und zum anderen bei Gebäudeversprung etwa in der Mitte des Baukörpers anzutragen ist.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BBauG)

4.1 Der zeichnerische Teil sieht sowohl im öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächenbereich, wie auch auf privaten Grundstücksflächen, Standorte für Bäume vor. Hier sind hochgewachsene Laubbäume anzupflanzen.

4.2 Der Spiel- und Bolzplatz ist auf seiner Westseite zur Straße hin durch dichte Pflanzung von Laubhölzern, Buschgruppen mit dazwischen gestellten hochwachsenden Laubbäumen abzuschirmen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Traufhöhe

Entlang der öffentlichen Straßen, Plätze und Wege darf die Gebäudehöhe vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoßfußboden) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut betragen:

1-geschossige Gebäude	3,50 m
2-geschossige Gebäude	5,60 m
3-geschossige Gebäude	8,40 m

1.2 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig. Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und ähnlichem Material.

1.3 Die Färbung der Gebäude innerhalb einer Gruppe ist aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Grundsätzlich sind geneigte Dächer herzustellen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Dies kann in Form von Pultdächern (bei versetzten Geschossen) oder als Satteldach erfolgen.

Der eingeschossige Gebäudeteil im Block 6 kann wahlweise mit Flachdach oder geneigtem Dach erstellt werden.

2.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Ziegel in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zulässig. Nicht zulässig sind anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen.

2.3 Die Dachtraufen sind als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden. Nicht zulässig sind senkrechte über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.4 Generell sind Dachgesimsüberstände von mind. 50 - 60 cm herzustellen. Bei freistehenden Häusern sowie den Endtypen der Reihenhäuser sind Dachgiebelüberstände von 30 - 40 cm vorzusehen.

2.5 Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume zulässig und dürfen dabei die Größe von 1 qm nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Garagen

3.1 Das Dachmaterial ist dem Dachmaterial des Haupthauskörpers entsprechend anzupassen.

3.2 Für die Mehrfamilienhäuser in Geschößbauweise (Typ 5 und 6) sind die Garagen in Form einer Tiefgarage nachzuweisen; beim Typ 4 sind sie entweder in einer Tiefgarage oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Bedingt durch die ansteigende Geländesituation ragt die Tiefgarage im höhenmäßig niederen Geländebereich aus dem natürlichen Gelände heraus. Diese Flächen sind zu begrünen und z.B. als Terrassen- bzw. Freisitzflächen den Erdgeschoßwohnungen zuzuordnen.

4. Einfriedigungen

4.1 Entlang der öffentlichen Wohnstraße sind Einfriedigungen (jedoch keine geschlossenen Mauern) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.2 Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Heckeneinfriedigungen bis zu 1,50 m Höhe gestattet.

4.3 Bei Reihenhäusern sind in Verbindung mit dem Haus max. 2,00 m hohe Sichtblenden in massiver Form (Beton-, Putzmauer, Natursteinmauer, Pallisadenhölzer) bis zu einer Länge von 4,00 m gestattet.

5. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.2 Vorgärten sind nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu gestalten.

5.3 Garageneinfahrten und Zugänge zu den Gebäuden sind zu befestigen. Die Zufahrtsbreiten dürfen pro Grundstück max. 5,00 m betragen; treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Tagmesse - nördlich der Laubengasse" befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Lahr nach § 12 LuftVG. Die Bauhöhen werden deshalb auf 254.41 m ü. NN. beschränkt.

Offenburg, den 19.10.1981



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0221/314 vom 05.04.1982

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den **25. Jan. 1982**



[Handwritten signature]