

Bebauungsvorschriften

**zum Bebauungsplan „Riedle-Albersbach“
Stadtteile Zell-Weierbach und Fessenbach**

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art.12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUUV - Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S.1950)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
3. Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In freistehenden 1-geschossigen Gebäuden sind maximal 2, in 2-geschossigen Gebäuden maximal 3 Wohnungen je Gebäude zulässig. In Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig. Bei freistehenden 1-geschossigen Gebäuden am Hang, die talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten, kann der Einbau einer dritten Wohnung zugelassen werden.

§ 3

Versorgungsanlagen

Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Gemäß §20 Abs.3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen die keine Vollgeschosse im Sinne von §2 Abs.6 LBO 1995 darstellen, einschließlich der Flächen der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
2. Nur bei den eingeschossigen Wohngebäuden wird der Ausbau des Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (und I U).

III. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

§ 5

Bauweise

1. Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
2. Die jeweils westlich der Straße „Im Bühnig“, des „Franz-Herp-Weges“ und des „Burgunderweges“ geplanten Häuser sind – als „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt – in Form von Kettenhäusern zu errichten.

§ 6

Garagen

Für die Kettenhäuser am „Franz-Herp-Weg“ bzw. „Burgunderweg“ sind Sammelgaragen an der Straße „Auf dem Acker“ ausgewiesen; Doppelgaragen sind für die Einzel- bzw. Doppelhäuser auf der Westseite der Straße „Königenberg“ geplant.

§ 7

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe wird am Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände gemessen. Sie darf am höchsten Punkt des Geländes nicht mehr betragen als:

für ein- und zweigeschossige Gebäude 0,30 m.

Offenburg den 25.02.2003


Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



Satzung

gemäß § 74 LBO

**zum Bebauungsplan „Riedle-Albersbach“
in der Fassung der 4. Änderung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Baugestaltung

§ 1

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Bauten nicht mehr als 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 5,90 m betragen, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Zweigeschossige Gebäude dürfen im hängigen Gelände talseitig nicht höher als 6,70 m in Erscheinung treten, gemessen vom tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Untergeschoss (I plus I U) darf das Untergeschoss nicht höher als 2,60 m in Erscheinung treten, gemessen vom tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände bis OK. Erdgeschossfußboden.

2. Für die besondere Bauweise, hier Kettenbauweise, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Die zweigeschossigen Gebäudeteile sind auf einer Seite mit dem Giebel auf der Grenze zu errichten. Zur gegenüberliegenden Grenze ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Die eingeschossigen Zwischenbauten, welche neben Garagen auch Aufenthaltsräume aufweisen können, sollen die Zwischenabstände von mind. 5,00 m zwischen den Hauptgebäuden schließen. Werden diese Zwischenbauten nicht auf der Grenze erstellt, so ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Die Tiefe der Zwischenbauten ist auf höchstens 12,00 m beschränkt, die Gebäudeecken sind gegenüber den Hauptgebäuden abzusetzen.

3. Die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser westlich der Straße „Drehersacker“ sind entsprechend dem Geländeverlauf zu bauen. Die Gebäudehöhe darf dabei bergseits 3,90 m und tal-seits höchstens 5,40 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
4. Die zulässige Neigung von Dächern ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Überschreitung der zulässigen Dachneigung um max. 5 Grad bis zu max. 35 Grad kann zugelassen werden.

5. Die Dachneigung von Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden, die in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils mit a.D. (angepasste Dachneigung) ausgewiesen sind, muss sich dem Bestand angleichen. Überlange Dächer sind zu vermeiden. Geringe Absätze (bis zu 0,50 m in den Traufhöhen) können zugelassen werden. Die Dachdeckung ist in Farbe und Material der vorhandenen Eindeckung anzupassen.

§ 2

Außengestaltung der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluss anerkannten Materialien zu verkleiden.

§ 3

Einfriedigungen

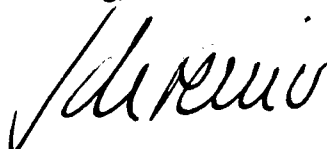
1. An den Straßenseiten sowie zwischen Straßen- und Bauflucht dürfen Einfriedigungen nicht höher als 0,80 m sein. Zu den Nachbargrundstücken sind auch nicht geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 und 2 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt. Die entsprechenden Flächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,75 m Höhe über Fahrbahn-Oberkante freizuhalten.

§ 4

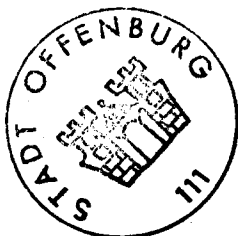
Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Offenburg, den 25.02.2003



Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



Begründung zur Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§1Abs.4):

In der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, zur Verbesserung der Ausbaumöglichkeiten von Dachgeschossen, die zulässige Dachneigung (25-30°) auf 35° zu erhöhen. Eine Anhebung der zulässigen Dachneigung um 5° wird aus städtebaulicher Sicht als unbedenklich angesehen. Der Anregung wird insofern entsprochen, dass allgemein eine Überschreitung der zulässigen Dachneigungen um max. 5° bis zu 35° zugelassen wird.