

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan für das Gewann

" Bei der eisernen Hand " in Offenburg.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 3 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 III 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 " Allgemeines Wohngebiet " nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Seine Begrenzung ist im Straßen- und Baulinienplan eingetragen.

§ 2

Ausnahmen

Die in ^{§4} BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, soweit sie nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

§ 3

Neben- u. Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, mit Ausnahme von Gebäuden im Sinne des § 2, 2 LBO.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- 2.) 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 diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Absatz 2 BauNVO.
Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3.) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform 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- u. Fensterabstände).

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Grundrißentwicklung der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den eingezeichneten Grundtypen im Gestaltungsplan zu erfolgen.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bzw. Gehwegoberkante vom natürlichen Gelände, (gemessen wird am höchsten Punkt des Geländes, der noch vom Baukörper berührt wird) bis zur Traufe (gemessen wird am Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand) betragen

bei eingeschossigen Gebäuden	4.50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7.50 m.

- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden vom natürlichen Gelände gemessen) siehe Absatz 3) ist möglichst niedrig zu halten.
- 4.) Sie darf nicht mehr als 1.20 m betragen.
- 5.) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	45°
bei zweigeschossigen Gebäuden	30°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobiotte Tonziegel verwendet werden. Andere als die vorgeschriebene Dachneigung können zugelassen werden, wenn es sich um eine zusammenhängende Gruppe von mindestens 4 Gebäuden handelt.

- 6.) Kniestöcke sind zulässig bis 0.30 m (bis 30° Dachneigung), ab 45° Dachneigung bis 0.60 m.
- ~~7.) Bei Hauptgebäuden mit 30° Dachneigung ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß ausschließlich durch liegende Fenster erfolgen.~~

2) "Bei der eisernen Hand"

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 7 und 8

- (7) Bei Hauptgebäuden mit 30° Dachneigung ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht. ausgebauten Dachbodens muß ausschließlich durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) Auf eingeschossigen Gebäuden mit Steildach sind Dachgauben zulässig. Ihr Abstand vom Ortgang muß wenigstens 2 m betragen.

Neue Festsetzung

Abs. 7 wird ersatzlos gestrichen

Abs. 8 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



Grüber
Grüber

- *8. ~~Auf eingeschossigen Gebäuden mit Steildach sind Dachgauben zulässig. Ihr Abstand vom Ortsgang muß wenigstens 2 m betragen.~~

geändert, 5. Satzung v. 28.11.1988

§ 10

Anstrich der Gebäude

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

§ 11

Garagen

- 1.) Garagen können, soweit im Gestaltungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen erstellt werden. Dabei ist ein Abstand von 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 2.) ~~Garagen sind mit Flachdach zu erstellen.~~
- 3.) Kellergaragen sind gestattet.
- 4.) Änderung i.d.F. vom 24.1.1994
- 4.) Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.

§ 12

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 25 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 80 cm nicht überschreiten.
- 2.) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

- 4.) Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind nicht geschlossene Einfriedigungen bis zu 2.00 m Höhe gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

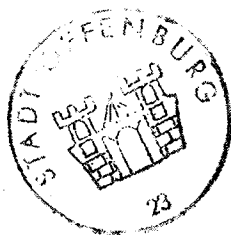
- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.) Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 3.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträucher sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 4.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Offenburg, den 23. Juni 1969
Bret/Sä.

Oberbürgermeister

I.V.

Bürgermeister



Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 26. Aug. 1969

Staatstelegraf

im Auftrag



Cooper