

Bebauungsvorschriften

Zum Antrag vom 7.9.78
des Stadt Offenburg
gehörend. 5
Anlage 5
für 5

zum Bebauungsplan "In der Gifiz" in Offenburg **Stadt Offenburg**

A. 1 Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352)

A. 2 Erlasse

1. Immissionsschutzerlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg (GABl. 1966 S. 504 und S. 683)
2. Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg zur Einführung der Vornorm DIN 18005 - Bl. 1 - Schallschutz im Städtebau vom 9.12.1971 Nr. 2120/161

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

- | | |
|---------------------------|---------------|
| a) Reines Wohngebiet | WR § 3 BauNVO |
| b) Allgemeines Wohngebiet | WA § 4 BauNVO |

Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete bzw. sonstiger Flächennutzungen gehen aus dem zeichnerischen Teil hervor.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 sind nicht zulässig.

§ 3

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhen dürfen bei eingeschossiger Bauweise nicht höher als 0,50 m, bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise nicht höher als 0,80 m in Erscheinung treten, gemessen wird von eingebneten Gelände bis OK-Erdgeschoßfußboden.

§ 4

Garagen

Die Flächen bzw. Grundstücke für Garagen sind, ausgenommen bei bereits bebauten Grundstücken und freistehenden Einzelhäusern, durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Stellplätze, die darüberhinaus erforderlich werden, sind ~~gemäß § 23 (5) BauNVO~~ zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II. Baugestaltung

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung und Form der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu erfolgen.
2. Die Höhe der Gebäude von Straßenoberkante bzw. Gehwegoberkante bis zur Dachoberkante ist bei den

eingeschossigen Gebäuden mit 4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden mit 7,50 m
als Höchstmaß festgelegt;

bei mehr als zweigeschossiger Bauweise ist
für jedes weitere Geschöß max. 3,00 m hinzu-
zurechnen.

3. Im gesamten Baugebiet sind nur Flachdächer zulässig.

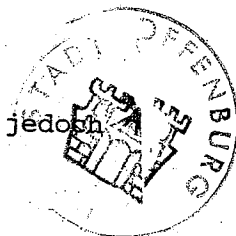
Für das geplante Bürgerhaus östlich der Platanenallee wird jedoch
keine Dachform festgelegt.

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
2. Für zusammenhängende Wohnquartiere wird eine aufeinander abgestimmte Farbgebung angestrebt. Es können Farb- und Putzproben am Bau verlangt werden.

§ 7

Garagen

1. Garagen sind bei den Mehrfamilienhäusern als Sammelgaragen im Untergeschoß unterzubringen (U).
2. Bei den Einfamilienreihenhäusern, soweit im zeichnerischen Teil keine zugehörigen Garagen oder Garagengruppen ausgewiesen sind, müssen Garagen im Hauptgebäude untergebracht werden; bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind Garagen auf den Grundstücksgrenzen zusammenzufassen.
3. An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putz und Anstrich bzw. Verkleidung gestellt wie an das Hauptgebäude.
4. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach zu erstellen.



§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Im Bereich der Vorgärten nur Bordschwellen bis zu 0,20 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung im Bereich der Vorgärten soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m aus Maschendraht, gemessen von Straßenoberkante bzw. Gehwegoberkante sowie Heckenhinterpflanzungen im Rahmen des Nachbarrechtsgesetzes gestattet.

2. Ausnahmen bilden die Gartenhöfe der Atriumshäuser, die so - zurückgesetzt von der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante mit mind. 0,50 m - einzufriedigen sind, daß sie fremder Sicht entzogen sind. Die Höhe dieser Einfriedigung darf jedoch 2,00 m, gemessen von OK. Gehweg- bzw. Straßenhinterkante nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
4. Grundstücke, welche an Landes- und Bundesstraßen angrenzen, sind mit einer lückenlosen Einfriedigung zu umzäunen. Ausgenommen sind öffentliche Grünflächen.
5. Bei den ausgewiesenen Reihenhäusern ist die Errichtung einer geschlossenen maximal 2,00 m hohen Sichtschutzmauer entlang der Nachbargrenze auf eine Länge von 4,00 m, gemessen von der rückwärtigen Hauskante, gestattet. Die Sichtschutzmauer ist mit einer Bepflanzung zu versehen.
6. Im Bereich der B 3/33 (20 m vom Fahrbahnrand aus gemessen) sind nur Anlagen für den Lärmschutz nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

§ 9

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
2. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen benötigt werden. Sind im zeichnerischen Teil Baum- bzw. Strauchbepflanzungen vorgesehen, müssen sie angepflanzt werden. Grundsätzlich ist bei der höheren Bebauung pro ar Freifläche ein starkwüchsiger Baum zu pflanzen.

4. Eckgrundstücke, welche von festgesetzten Verkehrssichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bebaut oder bepflanzt werden.
5. Das Grundstück Lgb.Nr. 7833 ist entlang der Föhrenstraße mit einer geschlossenen Bepflanzung von hochwüchsigen Bäumen sowie Sträuchern zu versehen. Auf der übrigen Grundstücksfläche sind entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil Baumbepflanzungen vorzunehmen.
6. Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 10

Lärmschutz

Die Stadt verpflichtet sich, Lärmschutzmaßnahmen in dem Masse durchzuführen, wie sie im Erlaß des Innenministeriums zur Einführung der Vornorm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gefordert werden.

Werden in Zukunft durch gesetzliche Regelungen höhere Werte der Zumutbarkeit von Straßenverkehrslärm festgelegt, dann sollen für die Erstellung von Schallschutzmaßnahmen diese höheren dB (A) - Werte angewandt werden; werden niedrigere Werte gefordert, so brauchen nur die Forderungen der Vornorm erfüllt zu werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 11

Luftfahrtbestimmungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lahr (nach § 12 LuftVG) sowie im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Offenburg (nach § 17 LuftVG).

Bei Bauvorhaben sind die einschlägigen Bestimmungen, insbesondere die zulässigen Bauhöhen über Grund, die auf 195 m über NN beschränkt sind, zu beachten.

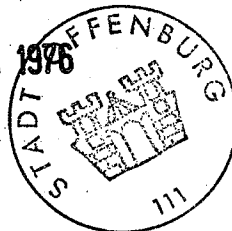
Ebenso unterliegen Bauvorhaben, welche dauernde Bodenvertiefungen verursachen, den Beschränkungen nach dem LuftVG.

Offenburg, den 28.8.1978

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

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 11. Dez. 1978



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

[Handwritten signature]