

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Bohlbach-Süd I und III" der
Gemeinde Bohlbach, Landkreis Offenburg

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).

4. §§ 3, 111 Abs. 1 und 5 der LBO von Baden-Württemberg vom 6.4.1964, (Ges. Bl. S. 151)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils
 - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 - b) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
 - c) Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich der vorgenannten Baunutzungsarten ist im Plan in der Form abgegrenzt, daß die Industrie- bzw. Gewerbegebiete im Plan durch Schrift als solche bezeichnet sind. Die nicht gesondert gekennzeichneten Flächen sind allgemeines Wohngebiet.

- 2) Zulässig sind im

a) Allgemeines Wohngebiet

1. Wohngebäude;
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
4. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
 - d) Gartenbaubetriebe
 - e) Tankstellen
 - f) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

b) Gewerbegebiete

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Tankstellen;
4. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Industriegebiete

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
2. Tankstellen;
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den §§ 4, 8 und 9 der BauNVO. Ausnahmen vorgesehen sind und diese in § 1 aufgeführt sind, sind diese allgemein zulässig.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach §§ 4, 8 und 9 jeweils Abs. 4 BauNVO. (beschränkende Festsetzungen) erfolgen nicht.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO. können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) - der Zahl der Vollgeschosse (Z) - und der Geschosflächenzahl (GFZ) - und der Baumassenzahl (BMZ).

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

A) Allgemeines Wohngebiet

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Da eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt ist, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO. als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO. nicht zugelassen werden.

0,4/4,8 ✓

B) Gewerbegebiet

- (1) Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.
- (2) Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.
- (3) Die Geschosflächenzahl beträgt ebenfalls 0,8.

C) Industriegebiet

- (1) Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht.
- (2) Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.
- (3) Die Baumassenzahl beträgt 3,0.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

A. Allgemeines Wohngebiet

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Hauptgebäude gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Die Dachneigung der einzelnen Baukörper muß zwischen 20° und 30° liegen.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstäufen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,0 m betragen, wenn durch Baugrenzen keine größeren Abstände festgesetzt sind.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 6.4. 1964 (Ges. Bl. S. 151).

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 60,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf im allgemeinen Wohngebiet
- von Straßenoberkante -
bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 3,50 m -
" zweigeschossigen Gebäuden - 6,00 m -
" dreigeschossigen Gebäuden - 9,00 m -
Die maximale Höhe der Gebäude im Gewerbe- und Industriegebiet beträgt 10,00 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als
- 1,00 m
betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden

zur Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich der
Zulässigkeit von Dachgauben

1. Bebauungsplan "Süd I u. Süd III" Stadtteil Bohlsbach

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 9

(9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

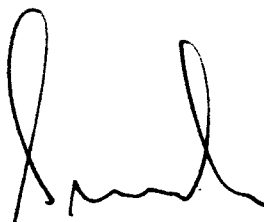
Neue Festsetzung

Abs. 9 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 29.1.1990




Dr. Bruder
Oberbürgermeister

mehr als 1,70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei Gebäuden im

a) allgemeinen Wohngebiet 20° - 30°

b) Gewerbe- und Industriegebiet 0° - 15° betragen.

(8) Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.

~~(9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwehrräumen in den Giebelseiten 3. Änderung i.d.Fassung von 29.1.1990. Die Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch vom 29.1.1990. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.~~

(10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. ~~Im übrigen~~

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 24.2.1965 (Ges.Bl.S. 35).

(5) Vor jeder Einzelgarage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5 m) auf privatem Gelände anzulegen.

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halte

Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,

- oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune mit Heckenhinterpflanzung)

- oder - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) Zur Bundesstraße 3 sind weder Ausfahrten noch Ausgänge gestattet.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

(4) Die grün schraffierte Sichtfläche an der Einmündung der Wohnstraße des nördlichen Baugebiets in die Bundesstraße 3 (gegenüber Lgb. Nr. 274/5) ist von jeder Bebauung, Einzäunung, Bepflanzung oder anderer Nutzung, z. B. Parkfläche, Holzstapelung u. ä., die höher als 80 cm über die Oberfläche der Bundesstraße hinausgeht, freizuhalten.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(2) Die für ^{* F} ~~Haus~~ ^{rechnerische} Entwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

* gewerbliche und industrielle

§ 16

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

~~§ 17~~

~~Zusätzliche Genehmigungspflicht~~

~~Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürften der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 19

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften vom *10. September 1961* sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG. und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27. Juni 1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen.

Stadts. Baupolizei