

B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan für das Gebiet "Bachstraße"
in B o h l s b a c h

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. IS. 1237) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S.151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Soweit nach § 6 BauNVO (MI) Ausnahmen zulässig sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) Soweit nach § 8 Bau NVO (GE) sind Ausnahmen nur nach Abs. 1 zulässig.

§ 3

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

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (Mi) und im Gewerbegebiet (GE) wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
- 2) Für die Geschosflächenzahl gilt der Höchstwert nach § 17 BauNVO.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO als festgesetzt.
- 2) Von der Zahl der Vollgeschosse kann unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) In dem Teil des Mischgebietes u. Gewerbegebietes in welchem keine Firstrichtungen angegeben wurden, soll sie bei Hauptgebäuden normal und bei den Nebengebäuden normal oder parallel zur Straße liegen.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,0 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,0 m nicht unterschreiten.

2. Bebauungsplan "Bachstraße" Stadtteil Bohlsbach

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 8 u. 9

- (8) Für den Ausbau von Dachräumen gilt § 67 LBO.
- (9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Steildächern gestattet.

Neue Festsetzung

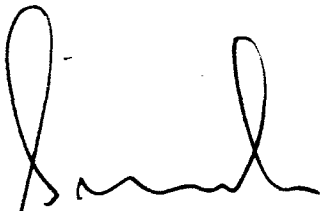
Abs. 8 wird ersatzlos gestrichen

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

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite muß bei den Wohngebäuden mindestens 11,0 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe höchstens betragen:

bei eingesch. Gebäuden	4,0 m
bei zweigesch. Gebäuden	6,5 m
bei gewerblich. Gebäuden	8,0 m
- 3) An- und Vorbauten an einem Gebäude sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- 4) Die Dachneigung muß bei zweigeschoss. Bauweise 28 - 32° betragen, für gewerbliche Bauten ist eine flächere Dachneigung zulässig.
- 5) Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 6) Kniestöcke sind nur zulässig:

bei eingesch. Gebäuden mit Steildach, max.	0,80 m
bei den übrigen Gebäuden max.	0,30 m
- 7) Die Sockelhöhe (OK. EG.) darf höchstens 60 cm betragen.
- ~~8) Für den Ausbau von Dachräumen gilt § 7~~
- *9) ~~Dachgauben und Dachaufbauten sind nur gestattet.~~

2. Änderung i. d. F. vom
29.1.1990

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
- ~~2) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem ebenen Betondach zu versehen.~~

3. Änderung i. d. F.
vom 24.1.1994

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind :
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern bzw. quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf die Höhe der Einfriedigungen nur 0,80 m betragen.

- 3) In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücken anzupassen.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

§ 13

Entwässerung

Abwassertechnische Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

Bohlsbach, den .. 20. 1. 79

Der Bürgermeister

..... *Schnepp*