

Bebauungsvorschriften

Zum Antrag vom 17.8.80
des Stadt Offenburg
gehörend.
Anlage 4
Stadt Offenburg

zum Bebauungsplan "In den Matten - Teil I", Stadtteil ~~Böwisbach~~

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GesBl. S. 352).
Geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (GBl. S. 116).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Baugebiete: Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO und Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO.

Gliederung des Gewerbegebietes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im mit Beschränkung festgesetzten 2-geschossigen GE-Bereich die unter § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 genannten Anlagen nicht zulässig.

§ 2

Ausnahmen

1. Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WR-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 Nr. 2 - 6 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WA-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, ausgenommen das Grundstück Lgb.Nr. 2058/1, für welches Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

§ 3

Garagen

Garagen für die Reihenhausgruppen sind ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zu errichten. In dem Bereich, in dem Tiefgaragen festgesetzt sind, kann die sich aus der zulässigen Geschoßflächenzahl ergebende Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu max. 30% erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

§ 4

Höhenlage der Gebäude

1. Die Sockelhöhe (gemessen von Straßen- bzw. Gehwegniveau bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird wie folgt festgesetzt:
 - a) für eingeschossige freistehende Gebäude max. 1,00 m
 - b) für zweigeschossige freistehende Gebäude max. 1,00 m
 - c) für ein- und zweigeschossige Reihenhäuser max. 0,75 m
 - d) für zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser max. 0,75 m
2. Hausgruppen und zusammengehörige Teile der Bebauung sind in gleicher Höhenlage auszuführen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 5

Baugestaltung

1. Die Gesamthöhe der Wohnhäuser darf, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut
 - bei den eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,60 m
 - bei den zweigeschossigen Wohngebäuden max. 6,35 m
 - bei den dreigeschossigen Wohngebäuden max. 9,10 m
 - bei den viergeschossigen Wohngebäuden max. 11,85 mbetragen.
2. Für das gesamte Baugebiet sind Satteldächer vorgesehen. Firstrichtung und Neigung gehen aus der Eintragung im zeichnerischen Teil hervor. Für zusammenhängende Hausgruppen ist nur eine Dachneigung zulässig.
3. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden. Für zusammenhängende Gebäudegruppen ist eine aufeinander abgestimmte Farbgebung anzustreben.

§ 6

Einfriedigung und Grundstücksgestaltung

1. Bei Einfriedigungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehweghinterkante und Gebäudeflucht darf die Höhenentwicklung das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
2. Die Höhe der Einfriedigungen auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

3. Bei Winkelhausgruppen sind für den durch den Winkel umschlossenen Gartenteil, soweit der Sichtschutz bzw. die Einfriedigung nicht bereits durch die Nachbarbebauung gewährleistet ist, geschlossene Mauern bis zu 2,00 m Höhe gestattet.
4. Bei den zweigeschossigen Reihenhäusern sind auf eine Tiefe von 4,00 m geschlossene Mauern bis zu 2,00 m Höhe gestattet.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
6. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

D. Nachrichtliche Übernahme

§ 7

Bauanträge im Schutzbereich der 20 KV-Freileitung

Bauanträge, die im Schutzbereich der 20 KV-Freileitung liegen, sind dem Überlandwerk Achern zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Offenburg, den 16.8.1982



[Handwritten Signature]
Grüber
Oberbürgermeister

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Prot. Nr. 13/24/0221/254 vom 11. 10. 82
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 11. 10. 1982

Dienstsiegel



[Handwritten Signature]