

zum Bebauungsplan "Bohlsbach-Mitte" in Offenburg-Bohlsbach

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI. I S. 21)
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (GBL. S. 35) zuletzt geändert am 12.2.1980 (GBL. S. 119)
5. Denkmalschutzgesetz vom 25.5.1971 (GBL. S. 209)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den mit WA festgesetzten Bereichen sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1, 2, 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.12 Dorfgebiet (MD)

In den mit MD festgesetzten Bereichen sind die in § 5 Abs. 2 Ziffern 4, 7, 9 und 10 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

1.13 Stellplätze und Garagen

1. Im Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 95/1 und Lgb.Nr. 50 sind die aufgrund der Nutzung notwendigen Stellplätze oberirdisch ausschließlich in den mit ST festgesetzten Flächen zulässig.

Darüber hinaus notwendige Stellplätze sind im Baukörper oder in einer Tiefgarage unterzubringen.

2. In den übrigen Bereichen sind Garagen, soweit sie nicht in das Haus integriert sind, mit einem geneigten Dach zu versehen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Erhöhung der Nutzung bei Tiefgaragen

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu max. 1/3 der festgesetzten Geschoßflächenzahl erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Im Bereich der Grundstücke Lgb.Nr. 95/1 und Lgb.Nr. 50 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Abstellräume, Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig.

2. In den übrigen mit WA festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme von Garagen, darin integrierten Abstellräumen und Stellplätzen unzulässig. Für die Gestaltung von Nebenanlagen gilt 1.13/2.

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden, gemessen vom Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände, darf am höchsten Punkt des Geländes, das vom Haus berührt wird, max. 0,75 m betragen.
2. Bei Erweiterungen von bestehenden Gebäuden kann die Sockelhöhe dem Bestand angepaßt werden.

1.2 Bauweise

- 1.21 Als Bauweise ist im Bebauungsplan die "offene Bauweise" (z.T. mit Einschränkungen) und die "besondere Bauweise (b)" festgelegt.

- 1.22 Die "besondere Bauweise (b)" entspricht der vorhandenen Riedbauweise (einseitig geringerer Grenzabstand als nach LBO). Hier ist der nach § 7 LBO notwendige Grenzabstand nur zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
Garagen mit geneigtem Dach können hier auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Höhen

Soweit im zeichnerischen Teil nicht anders festgelegt, darf die Gebäudehöhe, gemessen von OK Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, bei den eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,50 m, bei den zweigeschossigen Wohngebäuden max. 6,00 m betragen.

2.2 Dächer

- 2.21 Soweit im zeichnerischen Teil nicht anders festgesetzt, darf die Dachneigung 45° (alter Teilung) nicht unterschreiten.

- 2.22 Bei Umbauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden, ist die Dachneigung dem Bestand anzugleichen.
Überlange Dächer sind zu vermeiden. Geringe Absätze in den Traufhöhen (bis zu 0,40 m) können zugelassen werden.

2.23 Dachaufbauten

Zugelassen sind Einzelgaupen bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind in den vom öffentlichen Bereich aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

2.24 Dacheindeckung

Zulässig ist Ziegeldeckung naturrot, ausnahmsweise auch rot engobiert.

2.25 Ortgang und Traufausbildung

Ortgang und Traufausbildung sind dem dörflichen Charakter entsprechend, feingliedrig und mit vorgehängter Rinne, auszubilden. Überbreite Ortgangausbildungen und überhohe Traufgesimse, sowie Verkleidungen mit ortsunüblichen Materialien (z.B. Asbestzement, Kunststoff, Aluminium etc.) sind nicht zulässig.

2.3 Außere Gestaltung (§ 111 LBO Abs. 1 Nr. 1)

2.31 Fassadengestaltung

Fassaden sind entsprechend der ortsüblichen Bauweise flächig, als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen, auszubilden. Bei einer Reihung von Öffnungen ist eine deutliche Ausbildung teilender Pfosten notwendig. Der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen ist zu wahren.

2.32 Putz, Farben

Wandflächen sind in glattem Putz ohne modische Putzstrukturen auszuführen.

Die Verwendung von ortsfremden Materialien wie: blanken oder eloxierten Metallen, Glasbausteinen, Kunststoffen, Fliesen, Asbestzementplatten sowie von Naturstein mit Ausnahme von Sandstein ist unzulässig.

2.33 Sichtbares Fachwerk ist sichtbar zu erhalten.

2.4 Gestaltung von Nebenanlagen

2.41 Die nach 1.14/2. der Bebauungsvorschriften zulässigen Nebenanlagen müssen sich gut in das Dorfbild einfügen. Sie sind mit dem Hauptgebäude in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen und im Hinblick auf Wandmaterial, Farbe, Dachneigung und Dachmaterial dem Hauptgebäude anzupassen.

2.5 Einfriedigungs- und Grundstücksgestaltung

2.51 An den öffentlichen Bereich angrenzende Grundstückseinfriedigungen sind dem dörflichen Charakter entsprechend als senkrechte Lattenzäune mit massiven Pfosten in einer Höhe von mind. 1,20 und max. 1,50 m auszuführen.

Die Lattung ist in rechteckigen oder halbrunden Holzlatten von max. 6 cm Breite herzustellen, wobei der Lattenabstand nicht größer als die Lattenbreite sein darf.

Die Pfosten sind massiv (möglichst Sandstein) in einer Stärke von mind. 0,25 x 0,25 m und einem max. Abstand von 4,0 m auszuführen. Zwischen den Pfosten ist eine Sockelmauer von max. 0,40 m Höhe zulässig.

2.52 Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu 1,50 m Höhe zugelassen.

Die Verwendung von Stacheldraht, sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Ausgenommen sind Sichtschutzmauern im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) und einer Höhe von 1,8 m.

2.53 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

2.54 Gestaltung von Vorplätzen und Restflächen

An öffentliche Gehweg- und Platzflächen angrenzende nicht eingefriedigte Vorplätze und Grundstücksrestflächen sind im Oberflächenbelag den vorhandenen bzw. geplanten Gehweg- und Platzbelägen anzugleichen.

2.6 Gestaltung von Werbeanlagen

2.61 Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung dem Dorfbild anzupassen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschl. registrierter Waren- und Firmenzeichen.

2.62 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses als Einzelbuchstaben, ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung oder Bemalung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf max. 0,50 m betragen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz (Denkmalschutzgesetz vom 25.5. 1971)

3.11 Kulturdenkmale im Bereich des Bebauungsplanes (§ 2 DSchG)

Folgende Gebäude bzw. Gebäudegruppen sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG:

Flurstück Lgb.Nr.	50 - Bachstraße 1 (Fachwerkhaus im Nordosten des Grundstückes)
Flurstück Lgb.Nr.	54 - Wackerstraße 4 (Fachwerkhaus)
Flurstück Lgb.Nr.	13 - Franz-Ignaz-Kromer-Straße 5 (Fachwerkhaus)
Flurstück Lgb.Nr.	14 - Franz-Ignaz-Kromer-Straße 3 (Fachwerkhaus)
Flurstück Lgb.Nr.	16 - Okenstraße 317 (Fachwerkhaus)
Flurstück Lgb.Nr.	18 - Okenstraße 311 (Fachwerkhaus)
Flurstück Lgb.Nr.	127 - Okenstraße 323 (Wohnhaus und Ökonomiegebäude)

Diese Kulturdenkmale dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- wiederhergestellt und instandgesetzt
- in ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Substanz verändert
- mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeanlagen versehen werden.

Offenburg, den 7.12.1981

