

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e Anlage 5  
für Stadt Offenburg

zum Bebauungsplan "Am Krestenweg", Stadtteil Bühl

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 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 28.11.1968 (BGBl. I S. 1238) (BauNVO) (ber. 1969 I S. 11).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) (LBO).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Baugebiete gegliedert:

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| a) Allgemeines Wohngebiet | WA § 4 BauNVO |
| b) Dorfgebiet             | MD § 5 BauNVO |

~~§ 2~~

Gestrichen, s. 2. Änderung

~~Anzahl der Wohneinheiten~~

i.d.F.vom 23.3.1992

~~Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Hauseinheit nicht mehr als 2 Wohneinheiten gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO zulässig.~~

§ 3

Ausnahmen

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind, ausgenommen Nr. 5 (Tankstellen), gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

§ 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, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse jeweils entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- wert II. des Reg. Prä. 28. 5. 1976 124/0221/175*
- und geschlossene gem. § 22 Abs. 2 u. 3 BauNVO*
1. Als Bauweise wird die offene ~~Bauweise~~ *festgesetzt. Im Gebiet nördlich des Krestenweges sind bei den Winkelhausgruppen ausnahmsweise größere Längen als 50 m zugelassen. Die Abgrenzung der verschiedenen Bauweisen erfolgt im zeichnerischen Teil.*
  2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
  3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen begrenzt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 4 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan keine andere Verteilung der Grenz- bzw. Gebäudeabstände vorgesehen ist, gelten die Vorschriften der LBO.

§ 9

Höhenlage der Gebäude

1. Die Sockelhöhe der freistehenden ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
2. Die Sockelhöhe bei zweigeschossiger Gruppenbauweise darf max. 0,50 m betragen; jeweils bezogen von Oberkante Erdgeschoßfußboden auf Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straße im Bereich des Hauszuganges.
3. Die Sockelhöhe bei eingeschossiger Gruppenbauweise darf max. 0,40 m betragen.
4. Hausgruppen und zusammengehörige Teile der Bebauung müssen in gleicher Höhenlage ausgeführt werden.

§ 10

Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen bzw. Grundstücke für Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken sind, ausgenommen bei bereits bebauten Grundstücken, durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die nach der LBO notwendigen Garagen bzw. Stellplätze für die zweigeschossige Dreiergruppe im nördlichen Bereich der Planstraße A sind an der Nordostecke (wie im Bebauungsplan vorgesehen) zu errichten.
3. Die nach der LBO notwendigen Garagen bzw. Stellplätze für die zweigeschossige Dreiergruppe im nordöstlichen Bereich der Planstraße A sind im südwestlichen Bereich der Baugrundstücke (wie im Bebauungsplan vorgesehen) zu errichten.

§ 11

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### IV. Baugestaltung

#### § 12

#### Gestaltung der Bauten

1. Die im Baugebiet vorgesehenen Winkelhausgruppen bzw. baulich zusammengehörige Teile einer Bebauung sollen als Einheit gestaltet werden.
2. Die Dachneigung muß bei den ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden 30 - 40° betragen. Für die Hausgruppe nördlich des Krestenweges sind nur Flachdächer zulässig.
3. Die Höhe der Gebäude darf von Gehweg- bzw. Straßenhinterkante bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

#### § 13

#### Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
2. Für zusammenhängende Baugruppen ist eine aufeinander abgestimmte Farbgebung anzustreben.

#### § 14

#### Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

1. Vorgesehene Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Bebauungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
2. Garagen sind massiv zu bauen. 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.
- ~~3. Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu erstellen~~ 3. Änderung i.d.F. vom 24.1.1994
4. Garagen an Hauptgebäuden mit geneigter Dachform sind auch mit geneigten Dächern zulässig, wenn die Dachneigung der des Hauptgebäudes entspricht.

5. Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten im Übrigen die Bestimmungen der Garagenverordnung vom 25.7.1973.
6. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden darf die Traufhöhe höchstens (gemessen am höchsten Punkt des Geländes das noch vom Nebengebäude berührt wird) 3,50 m betragen.
7. Dachneigung und Bedachungsmaterial haben dem des Hauptgebäudes zu entsprechen.

## § 15

### 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 Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 16

### Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
2. Treten zwischen Baugrundstücken und der OK. Straße Höhenunterschiede auf, so ist das Grundstück zumindest im Bereich des Hauses und der Fläche zwischen Haus und öffentlicher Straße bis auf OK. Straße bzw. Gehweghinterkante aufzufüllen.
3. Vorplätze müssen planiert, befestigt und entwässert werden.
4. Eckgrundstücke, die von festgesetzten Sichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bepflanzt werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 17

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sind die städtische Kanalordnung (Gemeindecsetzung vom 3.2.1961) und die Polizeiverordnung über die Hausentwässerung vom 22.7.1960 maßgebend.

§ 18

Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bau-  
schutzbereich des Militärflugplatzes Lahr gemäß § 12 LuftVG; die zu er-  
richtenden Gebäude dürfen über eine Höhe von 254,41 m. ü. NN nicht hinaus-  
ragen.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Bundesbaugesetz bzw. § 94 LBO.

§ 20

Stromversorgung

Der elektrische Hausanschluß für die geplanten Neubauten erfolgt mittels  
Erdkabel.

§ 21

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften  
dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Offenburg, den 19.1.1976

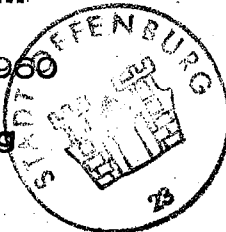
**Genehmigung erfolgt unter Auflagen**

stehe Erlaß Nr. 13/24/0221/175 vom **28. Mai 1976**

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg, den **28. Mai 1976**



Oberbürgermeister

L.V.

Bürgermeister



Im Auftrag  
*R. Raup*