

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Talacker - Im Bühle" in Offenburg-Bühl

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) (PlanV 81)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (GesBl. I S. 352) geändert durch Gesetz zur Änderung der LBO Baden-Württemberg vom 4.7.1983 (GBI. S. 246 ff.)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

Das Baugebiet gliedert sich in

- a) Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
- ~~b) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA) gemäß § 4 BauNVO~~
- c) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA) gemäß § 4 BauNVO

age des
Präs.Frbg.
4.08.84

§ 2

Ausnahmen

- a) Im "Reinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen, ausgenommen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- ~~b) Im "Allgemeinen Wohngebiet" Nr. 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.~~
- c) Im "Allgemeinen Wohngebiet" Nr. 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 allgemein zulässig, ausgenommen Ziffer 5 (Tankstellen).

age des
Präs.Frbg.
4.08.84

§ 2 a

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, die Grund- und Geschoßflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

§ 3

Bauweise

Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Zugelassen sind eingeschossige Einzelhäuser.

Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit geneigtem Dach zu erstellen und zwar in der im zeichnerischen Teil dargestellten Anordnung.

Die Garagenbauten müssen die bauliche Verbindung zwischen den Hauptgebäuden bilden (Bereich b 1).

Wo keine Verbindung zweier Hauptgebäude vorgesehen ist, muß die Garage direkt an das Hauptgebäude gebaut werden (Bereich b 2).

§ 4

Höhenlage der Wohngebäude

Die Sockelhöhe (gemessen von Gehwegniveau bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird wie folgt festgesetzt:

- a) für eingeschossige Gebäude max. 1,00 m
- b) für zweigeschossige Gebäude max. 0,75 m.

§ 5

Garagen

- a) Auf Baugrundstücken mit besonderer Bauweise, bei denen Garagen bzw. Nebengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden werden, sind die Dächer mit derselben Dachneigung wie beim Hauptgebäude auszuführen.
- b) Keller- bzw. Tiefgaragen sind nicht gestattet.
- c) Bei den Baugrundstücken mit der Festsetzung IG (Integrierte Garage) sind diese im Bauwicht unzulässig.

§ 6

Lärmschutzmaßnahmen

Wohngebäude, die im Bereich zwischen B 33 (Fahrbahnmitte) und 25 m Abstand errichtet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 und Wohngebäude, die im Bereich zwischen 25 und 50 m Abstand zur B 33 errichtet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (nach VDI 2719) auszustatten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

- a) Die Gesamthöhe der Wohnhäuser darf gemessen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei den eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,60 m, bei den zweigeschossigen max. 6,00 m betragen.
- b) Bei zusammenhängenden Hausgruppen ist nur die im zeichnerischen Teil angegebene Dachneigung zulässig.
(24° bei den Hausgruppen um den Kinderspielplatz bzw.
38° bei den übrigen Hausgruppen.)
Ausnahmen bis 28° bzw. 42° sind dann möglich, wenn alle Hauseinheiten der Baugruppe die gleiche abweichende Dachneigung erhalten.
- d) An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in bezug auf Putz, Anstrich bzw. Verkleidung und Dachdeckung gestellt wie an das Hauptgebäude.

§ 8

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

- a) Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Bauflucht sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet, außer im Bereich der Grundstücksgrenzen entlang der Bundesstraße 33 bzw. des Parallelweges, wo außerhalb der Verkehrssichtflächen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden.
- b) Im Bereich der Verkehrssichtflächen ist jede Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße untersagt.
- c) Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.
- d) Geschlossene Mauern als Einfriedigungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Sichtschutzmauern bis zu einer gesamten Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,0 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) bei den zweigeschossigen Reihenhäusern westlich der Sammelstraße.
- e) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

- f) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- g) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
- h) Im westlichen Bereich des Baugebietes darf der Abhang (Geländesprung) nicht verändert werden. Mauern bzw. Stützmauern jeglicher Art sind unzulässig.
- i) Die vorherrschende Bepflanzung ist zu erhalten bzw. zu vervollständigen. Zur Neuanpflanzung sind einheimische bodenständige Gehölze zu verwenden.

Offenburg, den 18.06.1984



[Handwritten signature]
Grüber
Oberbürgermeister

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0221/135 - 24. Aug. 1984
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 24. Aug. 1984



[Handwritten signature]