

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im Wolfsgraben" in Offenburg - Elgersweier *208*
des Stadtbauamtes Offenburg
gehörend.

Anlage 5
für Stadt Offenburg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (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 gliedert:

- a) Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 sind gemäß § Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

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

geändert lt Satzungsbeschuß
vom 29.8.1977

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird "offene" Bauweise, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen begrenzt.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

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

§ 8

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist niedrig zu halten; sie darf maximal 0,80 m betragen, bezogen auf Hinterkante Gehweg bzw. Straße.

geändert lt.
Satzungsbeschuß vom
19.2.1979

§ 9

Garagen

1 zu

Im Bereich der Hausgruppen entlang der Straße "Am Wolfsgraben" sind die Garagen entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil zu erstellen.

4. Bebauungsplan "Im Wolfsgraben" Stadtteil Elgersweier

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 4

- (4) Dachgauben sind bei Gebäuden mit 40 - 45° Dachneigung gestattet. Mehr als ein Drittel der Dachfläche darf für Dachgauben nicht verwendet werden.

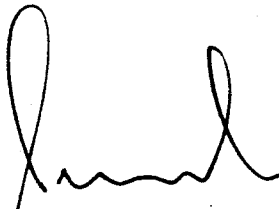
Neue Festsetzung

Abs. 4 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 Gaubnen 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

§ 13

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Im Bereich der Vorgärten sind nur Bordschwellen bis zu 0,30 m Höhe und Heckenhinterpflanzung bis zu 1,20 m Höhe gestattet.
2. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,70 m zugelassen.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen ~~mindestens~~ 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.

Nachrichtliche Übernahmen

§ 15

Bauanträge

1. Bauanträge für Grundstücke, die im Schutzbereich der 110 KV-Freileitung liegen, sind zur Stellungnahme der Badenwerk AG vorzulegen.
2. Bauanträge für Grundstücke, die im Schutzbereich der 25 KV-Freileitung liegen, sind zur Stellungnahme dem EW-Mittelbaden vorzulegen.

§ 16

Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Beuschutzbereich des Militärflugplatzes Lehr gemäß § 12 LuftVG; die zu errichtenden Gebäude dürfen über eine Höhe von 254.41 m üNN nicht hinaus-

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung und Form der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im Bebauungsplan zu erfolgen.
2. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise 40 - 45 ° betragen, bei zweigeschossiger Bauweise 24 - 30 °.
3. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
4. ~~Dachgauben sind bei~~ 6. Änderung i.d.F.v. ¹ ~~Dachneigung gestattet. Mehr~~
~~als ein Drittel der~~ 29.1.1990 ~~Dachgauben nicht vererbt werden~~

§ 11

Anstrich der Gebäude

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

§ 12

Garagen

geändert lt.
Satzungsbeschluß vom
19.2.1979

- ~~1. Vorgesehene Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Bebauungsplan keine besonderen oder abweichende 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.~~

7. Änderung i.d.F.
vom 24.1.1994

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

Offenburg, den 13.8. 1974



Oberbürgermeister

iv
Ulm

Bürgermeister

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

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 5. 9. 74



Im Auftrag

Kraepf