

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan:

"Am Heerweg"

in E l g e r s w e i e r

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 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 26.Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3,14,15,16,111,112 der LBO v.6.4.1964 (Ges.Bl.S.151)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

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

§ 4

zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Für die Festsetzung der Grundflächenzahl gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann keine Ausnahme zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als festgesetzt gem. § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen - und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

(7) Die Ausführung eines Kniestocks kann zugelassen werden bei

- a) 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 60 cm
- b) 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 30 cm

gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

~~(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind für alle Gebäude grundsätzlich untersagt.~~

~~(9) Im Dachraum ist der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung durch Giebelfenster erhalten. Es können auch zusätzlich liegende Dachfenster gestattet werden.~~

~~Nebenträume und der nicht ausgebaute Dachboden sind durch liegende Dachfenster zu belüften.~~

~~1. Änderung i.d.F. v. 29.1.1990~~
Selbständige Wohnhäuser sind nur zulässig, wenn das Grundstück die Geschosflächenzahl

~~einen Ausbau des Dachgeschosses zuläßt, die nötigen Abstellräume und Kfz-Einstellplätze nachgewiesen werden können und das Gebäude eine entsprechende Tiefe aufweist, so daß die Räume im Dachgeschoß die nach § 67 Abs.2 Ziff.1 LBO erforderliche Mindestraumhöhe von über der Hälfte der Grundfläche erhalten.~~

§ 9

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschosig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 10

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 Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.

5. Bebauungsplan "Am Heerweg" Stadtteil Elgersweier

Alte Festsetzung in § 8 Abs. 8 u. 9

- (8) Dachgauben und Dachaufbauten sind für alle Gebäude grundsätzlich untersagt.
- (9) Im Dachraum ist der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung durch Giebelfenster erhalten. Es können auch zusätzlich liegende Dachfenster gestattet werden. Nebenräume und der nicht ausgebaute Dachboden sind durch liegende Dachfenster zu belichten und zu belüften.

Selbständige Wohnungen in Dachgeschossen sind nur zulässig, wenn das Grundstück hinsichtlich der Geschößflächenzahl einen Ausbau des Dachgeschosses zuläßt, die nötigen Abstellräume und KFZ-Einstellplätze nachgewiesen werden können und das Gebäude eine entsprechende Tiefe aufweist, so daß die Räume im Dachgeschoß die nach § 67 Abs. 2 Ziffer 1 LBO erforderliche Mindestraumhöhe von über der Hälfte der Grundfläche erhalten.

Neue Festsetzung

Abs. 8 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 als Dreiecksgauben zulässig.
- c) Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Abs. 9 wird ersatzlos gestrichen.

Offenburg, den 29.1.1990




Dr. Bruder
Oberbürgermeister

§ 7

Grenz-und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

4,00 m

betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von

8,00 m

nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschößigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschößigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschößigen Gebäuden 4,50 m

bei zweigeschößigen Gebäuden 7,00 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als

1,20 m von Straßenoberkante

betragen.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden bei ein- und zweigeschößiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)

27° - 32°

betragen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Strassen zügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 12

1. Häusliche Abwässer (Schmutzwasser) sind über Anschlußleitungen unmittelbar der Ortsentwässerungsanlage zuzuführen, die an die Kläranlage der Stadt Offenburg angeschlossen ist. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in die öffentliche Oberflächenwasser-Entwässerungsleitung einzuleiten.

2. Für die nach Absatz 1. erforderlichen Hausanschlüsse sind Genehmigungen von der Stadt Offenburg erforderlich. Die Genehmigungsanträge sind in 3-facher Fertigung beim Bürgermeisteramt Elgersweier einzureichen.

§ 13

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG

Elgersweier, .. 8. Jan. 1938 ..

Das Bürgermeisteramt:



Kauff