

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "An der Waldhornstraße"

in Offenburg-Elgersweier

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) (PlanV 81)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

Das Baugebiet weist ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus. Außer Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind sonst alle genannten Einrichtungen ausnahmsweise zulässig.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen, die Grund- und Geschößflächen-
zahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem zeich-
nerischen Teil ersichtlich.

§ 3

Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichneri-
schen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 4

Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (gemessen von Straßenhöhe in Grundstücksmittle
bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird auf max. 1,00 m festge-
setzt.

§ 5

Garagen und Stellplätze

Garagen sind entweder im Baufeld oder auf der für Garagen aus-
gewiesenen Fläche zu erstellen und an das Hauptgebäude anzubauen.
Als Dachform ist entweder eine Abschleppung des Hauptdaches oder
ein Pultdach zu wählen.

Stellplätze u. überdachte Stellplätze (Carports) sind außer im Baufeld
auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- c) Dachgaupen sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge gestattet. Die Länge einzelner Gaupen darf 3,00 m, die Höhe 1,20 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren) nicht überschreiten.
- d) Das Dachmaterial von Garagen und Nebengebäuden ist dem des Hauptdaches entsprechend anzugleichen.

§ 8

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

- a) Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Bauflucht sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet.
- b) Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.
- c) Geschlossene Mauern als Einfriedigungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Sichtschutzmauern im Bereich der Doppelhäuser bis zu einer max. Höhe von 1,80 m und einer Länge von 3,00 m
- d) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- e) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 6

Gestaltung der Gebäude

a) Traufhöhe

Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf gemessen Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachhaut betragen:

eingeschossige Gebäude	3,60 m
zweigeschossige Gebäude	5,50 m

- b) Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig. Ausgeschlossen werden Verblendungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und ähnl. Material.
- c) Die Farbgebung der Gebäude innerhalb von Gruppen ist aufeinander abzustimmen.

§ 7

Gestaltung der Dächer

- a) Grundsätzlich sind bei den Neubauten geneigte Dächer entsprechend der Festsetzung des zeichnerischen Teils herzustellen. Ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports).
- b) Als Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig.

§ 9

Nachrichtliche Übernahmen

Wegen der Lage des Baugebietes im regionalen Grundwasser-schonbereich sind Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kieselmaterial vorzunehmen, die keine wassergefährdenden Stoffe enthalten. Insbesondere die Verwendung von Bau-schutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschutt-deponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Haus-mülldeponie zu beseitigen oder falls erforderlich als Sonder-abfall zu entsorgen.

Offenburg, den 25.4.1988



[Handwritten signature]
(Grüber)

Oberbürgermeister