

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Grabenweg" in Offenburg-Elgersweier

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S.3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770) zuletzt geändert 08.01.1990 (GBL. S 1)

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1

##### Baugebiete

Das Baugebiet weist ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### § 2

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen, die Grundflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

#### § 3

##### Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 4

**Höhenlage der Gebäude**

Die Sockelhöhe (gemessen von Straßenhöhe in Grundstücksmittle bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird auf max. 1,20 m festgesetzt.

Der errechnete max. Grundwasserstand liegt nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei ca. 156,80 ü. N.N. Ein Bauen im Grundwasser ist zu vermeiden.

§ 5

**Garagen und Stellplätze**

Garagen sind entweder im Baufeld zu erstellen oder an das Hauptgebäude anzubauen bzw. in dieses zu integrieren. Als Dachform ist entweder eine Abschleppung des Hauptdaches, Sattel- oder Pultdach zu wählen.

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

**C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 6

**Gestaltung der Gebäude**

a) Traufhöhe

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

eingeschossige Gebäude 3,50 m  
zweigeschossige Gebäude 6,00 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 ähnlichem Material.

§ 7

**Gestaltung der Dächer**

- a) Grundsätzlich sind bei den Neubauten geneigte Dächer entsprechend der Festsetzung des zeichnerischen Teils herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports) mit Dachbegrünung.
- b) Als Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern nur Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun 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 1,10 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) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- d) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- e) Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden (Rasen- o. Dränpflaster).

§ 9

**Hinweise**

**Wassergefährdende Stoffe:**

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen

Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWs) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

### Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten

Das geplante Baugebiet liegt voraussichtlich in der zukünftigen Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schutterwald.

In der Schutzzone III A/III B dürfen Anlagen, die nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden wassergefährdender Stoffe dienen, nur errichtet und erweitert werden, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Darüberhinaus sind hinsichtlich der zulässigen Volumina für wassergefährdende Stoffe die entsprechenden Regelungen der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes und einschlägiger Verwaltungsvorschriften zu beachten.

Offenburg, den 29.11.1993



*Dr. Bruder*  
Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

