

## Bebauungsvorschriften

### zum Bebauungsplan "Im See" in Offenburg-Griesheim

#### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 0.12.1986 (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. 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

##### Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

##### § 2

##### Höhenlage der baulichen Anlagen

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

1. Für eingeschossige Gebäude max. 1,00 m
2. Für zweigeschossige Gebäude max. 0,75 m

### § 3

#### Garagen

1. Bei den zweigeschossigen Reihenhäusern sind nur überdachte Stellplätze (bzw. Carports), wie im zeichnerischen Teil dargestellt, zulässig.
2. Im Bereich der Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke gelten hinsichtlich der Erstellung der Garagen die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO.
3. Bei der "Besonderen Bauweise" nördlich der Straße "Im See" sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit geneigtem Dach zu erstellen und zwar in der im zeichnerischen Teil dargestellten Anordnung (Dachneigung wie das Hauptgebäude). Die Garagenbauten müssen die bauliche Verbindung zwischen den Hauptgebäuden bilden.

#### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Baugestaltung

### § 4

#### Gestaltung der Bauten

1. Für zusammenhängende Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.
2. 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 betragen, bei den zweigeschossigen Wohngebäuden max. 6,50 m.
3. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
4. Für zusammenhängende Baugruppen ist eine aufeinander abgestimmte Farbgebung anzustreben.
5. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 28° Neigung sind Gauben nicht zulässig.
6. 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.

7. Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
8. 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.

## § 5

### Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

1. Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Hauptgebäude sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet.
2. Im Bereich der Verkehrssichtfläche ist jede Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße untersagt.
3. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet.
4. Geschlossene Mauern als Einfriedigung sind nicht gestattet.
5. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
6. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
7. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

## Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG  
 §§ 1, 2, 3, 4 AbfG  
 § 1 LabfG

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

## Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG  
 § 25 WG  
 VLWF, VLWF

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 Auftriebesicherheit zu erbringen.

## Rechtsgrundlage:

TVLWF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Offenburg, den 12.6.1989



*[Handwritten Signature]*  
 Grüber

Oberbürgermeister