

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan - Erweiterung - für das Gewann "Sauläger" in Rammersweier.

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 (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429)(BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 14 (1), 15 u. 111 (1 u. 5) der Landesbauordnung für Baden Württemberg vom 6. April 1964 (GBl. S. 151)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese ~~allgemein~~ zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt und den Wohncharakter durch keinerlei nachteilige Störungen beeinträchtigt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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 Ausnahme ~~zu-~~gelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächen im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

§ 9

Grenz-und Gebäudeabstände

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens betragen:
 - a) bei den eingeschossigen Gebäuden 4.00 m
 - b) bei den zweigeschossigen Gebäuden 6.00 m
- 2) Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens betragen
 - a) bei den eingeschossigen Gebäuden 8.00 m
 - b) bei den zweigeschossigen Gebäuden 12.00 m

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei den eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei den zweigeschossigen mindestens 11.00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom endgültigen (natürlichen oder eingeebneten) Gelände bis zur Traufe betragen:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 bis 4,00 m
 - b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 bis 6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Ergeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie soll nicht mehr als :
0,30 bis 0,45 m bei den eingeschossigen Gebäuden und den zweigeschossigen der Grundstücke der östlichen Bebauungsgrenze,
0,80 m bei den zweigeschossigen Gebäuden auf der Westseite des Bebauungsbereiches betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn diese in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.

9. Bebauungsplan "Sauläger II" Stadtteil Rammersweier

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 7 u. 8

- (7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Der Einbau von Kleinräumen bis zu 8 m² Bodenfläche (WC-Bad-Flur usw.) kann gestattet werden, wenn Belichtung und Belüftung durch entsprechend große Dachflächenfenster erfolgt.
- (8) Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Längsseite der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Neue Festsetzung

Abs. 7 wird ersatzlos gestrichen


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 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 Gauben 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

- 6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise
- a) 24° - 26° bei den 3 nördlich (an der Blumenstraße) gelegenen Baugrundstücken,
 - b) 28° - 32° bei den 8 nordwestlich und westlich der Blumenstraße gelegenen Grundstücken,
 - c) 45° - 48° bei den 2 nordöstlich (Ebersweiererstraße) gelegenen Grundstücken (Steildach),
- bei zweigeschossiger Bauweise
 28° - 32° betragen.

- ~~7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Der Einbau von Kleinaräumen bis zu 8 qm Bodenfläche (WC - Bad - Flur usw.) kann gestattet werden, wenn Belichtung und Belüftung durch entsprechend große Dachflächenfenster erfolgt.~~
- 8) Dachgaupen sind nur bei 2. Änderung i.d.F. vom 29.1.1990 gestattet. Sie sind auf ästhetische Wirkung ~~gestattet. Sie sind auf~~ gestaltet ~~und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Längsseite der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrechen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~
- 9) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
- 10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind evtl. freistehend vorgesehene Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammen zu fassen.
- 3) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammen zu fassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen ^{des § 19 LBO und} der Verordnung des Innenministeriums Baden-Württemberg über Garagen und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagen-Verordnung -GaVo-) vom 24. Februar 1965 (GBL. S 35).
- 4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf ab natürlichem oder eingeebnetem Gelände höchstens 3.00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 5) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäuden sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton auf einander abzustimmen.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Mauersockel bis 0.30 m Höhe aus Naturstein oder Beton (Waschbeton, Sichtbeton) mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung an Straßen soll 0.80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 2 der Kreisbausatzung v.9.2.1965.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen möglichst denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

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, Hauszugänge, Geragenzufahrten usw. müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortsnetz abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

- 1) 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.
- 2) In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- 3) Die Baupolizei kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Entgegen der in § 89 der LBO (1.1.65 in Kraft) genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben bedürfen die Errichtung oder Erstellung auch von Bauvorhaben der OZ. 1, 2, 12, 13, 23, 29 der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

Ausnahmen und Befreiungen

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

Rammersweier, den 14.5.1965



Klein
Bürgermeister