

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Riedhalde" in Offenburg-Rammersweier

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341)
2. Baunutzungsverordnung vom 28.11.1968 (BGB1. I S. 1237)
BauNVO (ber. 1969 I S. 11)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGB1. I S. 21)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972
(Ges.B1. S. 352) (LBO)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Baugebiete gegliedert:

- a) Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3

Bauweise

1. Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes unterschiedlich als offene (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bzw. als besondere (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgelegt. Die besondere Bauweise nordwestlich des Fuchshaldenweges wird dadurch charakterisiert, daß die Gebäude mit jeweils einer Giebelseite auf der Grundstücksgrenze bzw. Baulinie errichtet werden müssen und mit einem eingeschossigen Baukörper als Bindeglied verbunden sind.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

11. **Bebauungsplan "Riedhalde" Stadtteil Rammersweier**

Alte Festsetzung in § 6 Abs. 3.

- (3) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen, Dach-einschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.

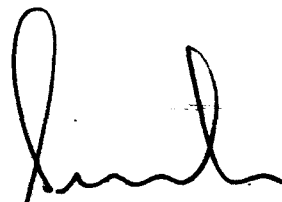
Neue Festsetzung

Abs. 3 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) Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäude-länge 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

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe der Wohngebäude (OK, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf gemessen von Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Höhe des Grundstückszuganges max. 0,30 m betragen. Bei den von der Straße aus ansteigenden Grundstücken darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,30 m über dem höchsten vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländepunkt liegen.

Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind auf den im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen zu bauen.
2. Soweit im zeichnerischen Teil keine Festsetzungen über Garagen und Stellplätze erfolgt, gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II. Baugestaltung

Gestaltung der Bauten

1. Die Dachneigung darf -ausgenommen die besondere Bauweise- 25 - 30° betragen. Für zusammenhängende Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.
2. Die Gesamthöhe der eingeschossigen Wohnbauten darf gemessen von OK, Erdgeschoßfußboden bis zur Traufe höchstens 3,50 m betragen, bei zweigeschossigen Wohnbauten höchstens 6,10 m.
3. ~~Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig und Einbauten können ausnahmsweise zugelassen werden.~~ vom 29.1.1990
4. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

Gestaltung der Garagen

8. Änderung i.d.F.
vom 24.1.1994

- ~~1. Garagen sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu erstellen. Soweit Garagen in Gruppen erstellt werden, müssen sie als Einheit gestaltet werden (max. Höhe 2,50 m). Dies gilt auch für die an Garagen anschließenden Versorgungsanlagen (Trafostationen).~~
2. Garagen sind massiv zu bauen. An die äußere Gestaltung von Garagen bzw. Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putz und Anstrich bzw. Verkleidung gestellt wie an das Hauptgebäude.

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Im Bereich der Vorgärten sind nur Bordschwellen bis zu 0,30 m Höhe und Heckenhinterpflanzung bis zu 0,80 m Höhe gestattet.

2. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
2. Treten zwischen Baugrundstücken und der OK. Straße Höhenunterschiede auf, so ist das Grundstück zumindest im Bereich des Hauses und der Fläche zwischen Haus und öffentlicher Straße bis auf OK. Straße bzw. Gehweghinterkante aufzufüllen.
3. Vorplätze müssen planiert, befestigt und entwässert werden.

D. Nachrichtliche Übernahme

§ 10

Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bau-
schutzbereich des Militärflugplatzes Lehr gemäß § 12 LuftVG.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

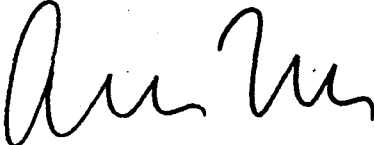
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Bundesbaugesetz bzw. § 94 LBO.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser
Satzung gilt § 112 LBO.

Offenburg, den 10.10.1977


Oberbürgermeister

