

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der Gemeinde Rammersweier
im Gewann "A u f d e m Ä c k e r l e "

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341)
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBI. S. 429)
- 3.) § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4.) §§ 3 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. April
1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese
Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

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 Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der
Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan.
Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestal-
tungsplan 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

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

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

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstände

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf bergseits vom natürlichen Gelände einschließlich Sockelhöhe bis zur Traufe 3,50 m betragen.
- (3) Kniestöcke sind bis 0,50 m zulässig.
- (4) Die Zahl der Vollgeschosse errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO, wobei entweder zwei echte Vollgeschosse oder ein echtes und ein anrechenbares Vollgeschöß sind.
Dabei dürfen die Gebäude bergseitig nur mit einem sichtbaren Geschoß in Erscheinung treten.

Die neu projektierten Gebäude auf den Grundstücken Lgb. Nr. 4860, 4859, 4850, 4949 sollen berg- u. talseitig zwei echte Vollgeschosse erhalten. Die Neubauten auf den Grundstücken Lgb.Nr.4850 und 4849 müssen sich mit der Dachneigung dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Lgb.Nr. 4848/1 angleichen.

Bei einem Neu- oder Umbau auf Lgb.Nr. 4851 soll die Zahl der Vollgeschosse berg- und talseitig sowie Dachneigung die gleiche sein wie bei den projektierten Gebäuden auf Lgb.Nr. 4849 u. 4850 und bei den bestehenden Gebäuden auf

13. Bebauungsplan "Auf dem Äckerle" Stadtteil Rammersweier

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 8 u. 9

- (8) Für den Ausbau von Dachräumen gilt § 67 LBO
- (9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Neue Festsetzung

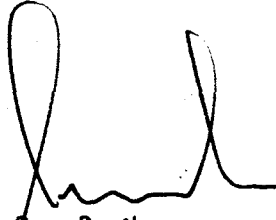
Abs. 8 wird ersatzlos gestrichen

Abs. 9 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 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

- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 28° - 32° (außer den Ausnahmen Abs. 4) betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkle Ziegel oder ähnliches verwendet werden.
- ~~(8) Für den Ausbau von Dachräumen gilt §~~ 3. Änderung i. d. F.
- ~~(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind ni~~ vom 29.1.1990

§ 10

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) Bei den talseitig gelegenen Gebäuden dürfen Garagen oder Einstellplätze keinesfalls in der Vorgartenzone errichtet werden. Es wird empfohlen, die Garagen möglichst in den Baukörper einzubeziehen. Bezüglich der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen ist der Garagenerlaß vom 5.8.1966 maßgebend.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,40 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, quadratisches Drahtgeflecht (Rillgitterdraht) in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Garten- und Hoftore dürfen beim Öffnen nicht in die Straße vorstehen.

§ 12

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 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 müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Be- u. Entwässerung

- (1) Das gesamte Planungsgebiet ist bereits durch die Gemeindewasserleitung, die in der Bergblickstraße verlegt ist, erschlossen.
- (2) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (3) Teilkanalisation ist in diesem Gebiet bereits vorhanden. Der restliche Teil wird nach Genehmigung des Bebauungsplanes ausgeführt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

Rammersweier, den 29. März 1968

Der Bürgermeister:

