

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan vom 15. Juli 1965 für die  
Gemeinde Waltersweier Kreis Offenburg  
Gewann in den unteren Matten.

### A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes v. 23.6.60  
(BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke. (Baunutzungsverordnung v. 26.7.62 (BGBl. S 429)  
(BauNVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des  
BBauG vo. 27.6.61 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 3, 14 (1) 15. u. 11 (1 u. 5) der Landesbauordnung  
für Bd./Wttbg. v. 6.4.64 (GBl. S. 151) sowie § 111 LBO

### B. Festsetzung:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind  
diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### § 3

#### Neben- u. Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den  
dort genannten Voraussetzungen, sofern die Eigenart des Baugebietes  
gewahrt bleibt, zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO können als  
Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl u. der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl u. der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl 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 gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Der Ausbau der Dachgeschosse bei den 1- u. 2-stöckigen Wohngebäuden ist zulässig.

## III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksflächen

### § 6

#### Bauweise

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

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen u. Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan.
2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

## § 8

### Grenz- u. Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.  
Bei Nebengebäuden ist der Mindestabstand 3,00 m.  
Garagen mit flachem Dach können auf die Grenze gebaut werden.  
Nebengebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks können nur dann auf die Grenze gebaut werden, wenn die Gebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammengefaßt werden.
2. Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.  
Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mind. 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.
3. Die durch das Bebauungsgebiet führende Hochspannungsleitung wird lt. Schreiben der Baden-Werk AG, Karlsruhe vom 30.11.1965 abgebaut.

### IV. Baugestaltung

## § 9

### Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mind. 11,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei 1-geschossigen Gebäuden 4,50 m  
bei 2-geschossigen Gebäuden 7,00 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßboden) ist möglichst niedrig zu halten. Das Gelände ist nach Baufertigstellung um das Gebäude soweit aufzufüllen, dass die fertige Sockelhöhe nicht mehr als 90 cm beträgt, soweit es das Gelände u. der Grundwasserstand erlaubt.  
Die Auffüllung nach der Straße hat einheitlich zu erfolgen.
4. An- u. Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größeverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe u. Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei einer 1-geschossigen Bauweise bei Kniestockhöhe von höchstens 80 cm 40 - 45 Grad betragen.  
Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung bei einer Kniestockhöhe bis 30 cm, 27-33 Grad betragen.

14. Bebauungsplan "In den unteren Matten" Stadtteil Waltersweiler

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 8 u. 9

(8) Für Dachausbauten gilt § 67 LBO.

(9) Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 40° gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaube mehr als 1/3 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 und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgauben müssen mind. 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben sollen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

Neue Festsetzung

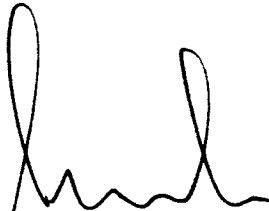
Abs. 8 wird ersatzlos gestrichen

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) 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

7. Für die Dacheindeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel von dunkler Farbe verwendet werden.

~~8. Für Dachausbauten gilt § 67 LDO.~~

~~9. Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung über 40 Grad gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht u. die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge & 2. Änderung i.d.F. vom 29.1.1990 Die Höhe der Stützeiten der Gaup zwischen Dachfläche u. Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen u. Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen sollen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.~~

## § 10

### Nebengebäude u. Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten sind nach Möglichkeit die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammen zu fassen.
3. Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung u. Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 11

### Einfriedigung

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öfftl. Straßen u. Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 50 cm Höhe aus Naturstein oder Beton darauf Maschendraht oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen u. Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen den Nachbargrundstücken anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
4. An der Straßeneinmündung Lgb.Nr. 151 sind Sichtdreiecke auszuweisen, die von jeder Sichtbehinderung freizuhalten sind. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, bei Einzäunungen u. dergl., die nicht mehr als 0,80 m über der Fahrbahnoberkante herausragen.
5. Das Baugebiet ist gegen die Kreisstraße Nr. 42 durch eine dichte Einzäunung ohne Tür u. Tor auf max. 0,80 m Höhe abzuschließen.

§ 12

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

1. Anfüllungen u. Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen u. zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert u. befestigt werden.

Waltersweiler, den 15. Juli 1965

Bürgermeisteramt

  
Der Bürgermeister:

