

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In der Schnepf I", Stadtteil Windschlag

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte-räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

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

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan

Zahl der Vollgeschosse 1 = Grundflächenzahl 0,30
Geschoßflächenzahl 0,40

Zahl der Vollgeschosse 2 = Grundflächenzahl 0,25
Geschoßflächenzahl 0,50

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

§ 5

Bauweise

1. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
3. Die Dachform ist bei allen Gebäuden ein Satteldach.

IV. Baugestaltung

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude soll bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 0,50 m betragen, gemessen von Oberkante fertiger Straße.
3. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 45 - 48° (Steildach) und bei zweigeschossigen Gebäuden 32 - 38° (flachgeneigtes Dach).
4. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 32 - 38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5 %) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.

Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.

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.

§ 7

Garagen

1. Garagen sind entweder im Haus als Anbau mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude oder als Anbau mit Terrassengestaltung zulässig. Die Errichtung von Garagen an den Grundstücksgrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Einmündungen von Straßen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunung, Anpflanzung, Einfriedigung und dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

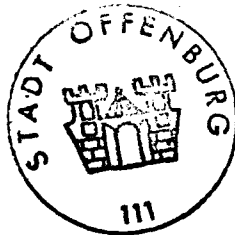
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
4. Geschlossene Mauern sind nicht gestattet.

§ 9

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.

Offenburg, den 12.6.1989



Grüber

Oberbürgermeister