

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Zellermatt" in Offenburg-Zell-Weierbach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 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 vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238) (ber. 1969 I S. 11).
3. § 3 Abs. 1, die §§ 7, 8; 9; 16 und 11 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).
4. Erlass des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Garagenerlaß - in der Fassung vom 7.12.1967 (GABl. 1968 S. 2).
5. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Reines - (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 3 und 4 BauNVO gegliedert.

§ 2

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschöße jeweils entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 4

##### Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BaujVO festgelegt; wobei entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern möglich ist.

#### § 5

##### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

#### § 6

##### Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Die Sockelhöhe - gemessen von dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes - darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

~~2. Die Geschosshöhe der Wohngebäude darf das Maß von 3,00 m nicht überschreiten.~~

### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### IV. Bau- und Grundstücksgestaltung

#### § 7

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Dachneigung ist mit 25 - 30 ° Neigung auszuführen.

#### § 8

##### Außengestaltung der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluss anerkannten Materialien zu verkleiden.

§ 9

Einfriedigungen

1. An den Straßenseiten sowie zwischen Straßen- und Bauflucht dürfen Einfriedigungen nicht höher als 0,80 m sein. Zu den Nachbargrundstücken sind auch nicht geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden.

V. Garagen und Stellplätze

§ 11

1. Garagen sind massiv zu erstellen.
2. Stellplätze sind zu planieren und zu befestigen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

VI. Sonstige Vorschriften

§ 12

Luftfahrtbestimmungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lehr (nach § 12 Luftverkehrsgesetz). Die zu errichtenden Gebäude dürfen über eine Höhe von 254,41 m ü. NN nicht hinausreichen.

§ 13

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sind die städt. Kanalarb. (Gemeinbesatzung vom 3.2.1961) und die Polizeiverordnung über die Hausentwässerung vom 22.7.1960 maßgebend.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften werden nach § 31 BBauG bzw. § 94 LBO geregelt.

Offenburg, den 3. September 1973



Oberbürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den

12. Nov. 1973



Im Auftrag