

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

zum Bebauungsplan der Stadt Offenburg

für das Gewann "Auf dem Rain" - Stadtteil Zell-Weierbach -

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl.I.S. 1238, ber. 1969 I.S.11) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S.21).
4. § 3 Abs. 1, §§ 7,9,16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl.S.352) (LEO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA § 4 BauNVO).

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

~~§ 3~~

~~Anzahl der Wohnungen~~

~~Nach § 4 Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.~~

gestrichen, s. 1. Änderung i.d.F.
vom 23.3.1992

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (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. Bei eingeschossigen Wohngebäuden kann der Ausbau des Untergeschosses an der Tal-seite zugelassen werden, soweit die Gelände-Beschaffenheit dies zuläßt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
- (2) Für Fenster- und Gebäudeabstände gelten die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen (gewachsenen), im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden
mit Ausbau des Untergeschosses
an der Talseite: bergseitig 4,00 m
talseitig 6,50 m

- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß = OK.F.E.) wird jeweils in der Mitte der Gebäudelängsseiten gemessen.

Sie darf, bezogen auf das natürliche Gelände, höchstens betragen:

für die eingeschossigen Gebäuden mit Ausbau
des Untergeschosses an der Talseite:

bergseitig	0,40 m
talseitig	2,75 m

Bei besonders steilem Gelände wird gestattet, das Untergeschoß versetzt anzuordnen, um die vorstehend angegebenen Sockelhöhen einzuhalten.

- (3) Jedem Bauantrag sind zur Genehmigung Geländeschnitte M. 1: 100 mit eingezeichnetem Straßenprofil, höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garage und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen.
- (4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Bobauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgesehen sind, 32° - 35° .

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulichen Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, dürfen sie in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Treten zwischen dem Baugrundstück und der Straße Höhenunterschiede auf, so ist die Böschung auf dem Baugrundstück anzulegen. Eine Stütz- oder Einfriedigungs-Mauer ist nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und ist auf dem Baugrundstück auf

Kosten des Eigentümers zu errichten.

- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Die gesamte Höhe der Einfriedigung und der Stützmauern darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

Offenburg, den 15. Januar 1973

gez. Heitz

Oberbürgermeister

