

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Auf dem Äckerle", Stadtteil Zell-Weierbach

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) (i.d.Bek. der Neufassung v. 18.8.76) (BGBl. I S. 2256)
2. Baunutzungsverordnung vom 28.11.1968 (BGBl. I S. 1238) BauNVO (ber. 1969 I S. 11)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4

Bauweise

1. Die Bauweise wird durch die Einzeichnungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
2. Soweit im zeichnerischen Teil Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

§ 5

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe der Gebäude darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, der noch vom Haus berührt wird

für eingeschossige Bauten höchstens 0,40 m
für zweigeschossige Bauten höchstens 0,75 m

betragen.

§ 6

Garagen

1. Die Garagengruppe nördlich der Straße "Auf dem Äckerle" ist für die Unterbringung der Pkw's der Hausgruppen an der Straße "Auf dem Äckerle" (Grundstück Lgb.Nr. 81/1, 81/2, 75/1, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5) vorgesehen.
2. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Garagenverordnung vom 24.2.1965 (Ges.Bl. S. 35) wird hingewiesen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäude sind in der Gestaltung der Grundrisse und in ihrer Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan einzuordnen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen (gewachsenen) im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen bei den

eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
3. Die Dächer sämtlicher Neubauten sind als Satteldächer auszuführen mit einer Dachneigung von
 - a) im Neubaugebiet 26 - 30°
 - b) im Gebiet der Altgebäude 30 - 34° bzw. 46 - 50°

19. Bebauungsplan "Auf dem Äckerle" - Stadtteil Zell-Weierbach

Alte Festsetzung in § 7 Abs. 3 letzter Satz

Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

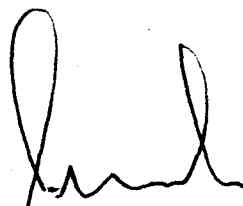
Neue Festsetzung

Abs. 3 letzter Satz 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

Bei Hausgruppen ist einheitlich die gleiche Dachneigung einzuhalten.

~~Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet. Liegende D~~ 2. Änderung i.d.F. ~~rfen eine Größe~~
von 1,5 m² nicht üb vom 29.1.1990

§ 8

Außenbehandlung der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind in abgestimmter Farbgebung spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie dürfen nur eingeschossig erstellt werden mit einer Traufhöhe von höchstens 3,50 m.
- ~~2. Die freistehenden Garagen sind eingeschossig mit erstellen. Sie dürfen die Höhe von 2,50 m (Außenn~~ 4. Änderung i.d.F. vom 24.1.1994
~~überschreiten.~~
3. Für die Außenbehandlung der Garagen gilt sinngemäß § 8 dieser Bebauungsvorschriften.

§ 10

Einfriedigung

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet in einheitlicher Ausführung:
Sockel bis 0,25 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
2. Treten zwischen dem Baugrundstück und der Straße Höhenunterschiede auf, so ist die Böschung auf dem Baugrundstück anzulegen.
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. Die Einfriedigungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.
5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinfriedigungen weitergehende als in Abs. 1 - 4 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-
hältnisse wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-
hältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten
oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den Reihengaragen
auf der Nordseite der Straße "Auf dem Äckerle" sind auf den
Grundstücken Lgb.Nr. 8624/1 und 8624 entsprechend der Ein-
tragung im Bebauungsplan Buschgruppen mit einer Mindest-Höhe
von ca. 2,50 m anzupflanzen.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrssichtflächen sind
von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger
Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
5. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-
planes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Offenburg, den 28.3.1977



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976
BGBl. I S. 2256

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 20. April 1977



Im Auftrag

[Handwritten signature: Kraep.]