

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In der Abtmatte - Teil II" ("Der
In der Abtmatte") in Offenburg - Zell-Waierbach

Abtshof
Zum Antrag vom 4.7.1975
des Stadtbauamtes Offenburg
gehörend.
Anlage 5
für Stadt Offenburg

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Bauutzungsverordnung) in der Fassung der Änderungs-
verordnung von 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. I 1969 S. 11).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverord-
nung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
von 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Planungrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan als Allgemeines
Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) und Dorfgebiet - MD - (§ 5 BauNVO)
festgelegt.

§ 2

Ausnahmen

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 sind für Beherbergungs-
gewerbe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt im zeichnerischen Teil.
2. Die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse stellen Höchstwerte dar.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Die Bauweise wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinie, Baugrenzen und Bauungstiefen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Soweit im zeichnerischen Teil keine andere Verteilung der Grenzabstände vorgesehen ist, gelten die Vorschriften der LBO.
2. Für Gebäude- und Fensterabstände gelten die Vorschriften der LBO

20. Bebauungsplan "In der Abtsmatte II" Stadtteil Zell-Weierbach

Alte Festsetzung in § 11 Abs. 6

- (6) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dacheinschnitte können mit Einverständnis des Stadtbaumtes ausnahmsweise zugelassen werden.

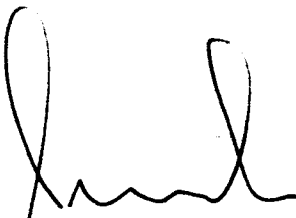
Neue Festsetzung

Abs. 6 wird ersetzt durch:

- a) 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.
- b) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- c) 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

§ 9

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 0,40 m betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 0,60 m, bezogen auf Hinterkante Gehweg in Höhe des Hauszuganges.

§ 10

Garagen

Garagen sind auf den im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen zu errichten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 111 LBO

IV. Baugestaltung

§ 11

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrißentwicklung der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im Bebauungsplan zu erfolgen.
2. Jeden Bauantrag sind zur Genehmigung Geländeschnitte beizufügen.
3. ~~Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden 30° - 35° betragen.~~ *5. Plan (Sach. 92)*
4. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
5. Die Geschosshöhe darf bei Wohngebäuden max. 3,20 m nicht überschreiten (gemessen ab festgesetzter Sockelhöhe).
6. ~~Dachgauben und Dr. ... t zugelassen. Dachanschnitte können mit Einver. ... tte ausnahmsweise zugelassen werden.~~ 1. Änderung i.d.F. vom 29.1.1990

§ 12

Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauebnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluss allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
2. Für zusammenhängende Wohnquartiere wird eine aufeinander abgestimmte Farbgebung angestrebt.

§ 13

2. Änderung i. d. F.
vom 17.9.1990

Garagen

- ~~1. Garagen müssen mit Flachdach erstellt werden.~~
2. Garagen sollen massiv gebaut werden. An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putzart und Anstrich bzw. Verkleidung gestellt wie an das Hauptgebäude.
3. Garagen dürfen talseitig nur mit einem Geschöß von höchstens 2,50 m (Außenmaß) in Erscheinung treten.
4. Für die Errichtung von Garagen und Abstellplätzen gelten die Bestimmungen des Garagenerlasses in der Fassung vom 7.12.1967 (GABl. 1968 S. 2).

§ 14

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
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. Eine Stütz- oder Einfriedigungsmauer ist nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und ist auf dem Baugrundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.
3. In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die gesamte Höhe der Einfriedigung und der Stützmauer darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 15

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
2. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Kinderspielplätze, Garagen und Stellplätze oder sonstiger Nebenanlagen benötigt werden.
4. Vorplätze müssen geplant werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 16

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwasser sind die Städt. Kanalordnung vom 24.6.1968 und die Polizeiverordnung über die Hausentwässerung vom 24.6.1968 und zum Schutz der städt. Kanalisation vom 24.6.1968 maßgebend.

§ 17

Luftfahrtbestimmungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Abtsmatte - Teil II" befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Lehr nach § 12 LuftVG. Die Bauhöhen werden deshalb auf 254,41 m ü. NN beschränkt.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Bundesbaugesetz bzw. § 94 LBO.

Offenburg, den 23. Juni 1975



Oberbürgermeister
I.V.

(End)

Bürgermeister

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

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 19. Aug. 1975

Direktstelegel



Im Auftrag

Krafft