

Hinweis:

**Für diesen Bebauungsplan gilt als
Rechtsgrundlage die BauNVO 1990.**

zum Bebauungsplan "Gänsäcker", Stadtteil Zunsweier

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.BI. I S. 352)
"Geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (GBl. S. 116)".

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet folgende Baugebiete:

1. Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
3. Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
4. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

§ 1a

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Anlagen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 8, 9 und 10 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO nicht zulässig. Entlang der im Bebauungsplan ausgewiesenen verkehrsberuhigten Zonen sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe der Wohngebäude (OK. Erdgeschoßfußboden) darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden - gemessen von Straßen- und Gehweghinterkante in Höhe des Grundstückszuganges - max. 0,60 m betragen.

Im stärker geneigten Gelände nord-östlich der Straße "Hinter den Gärten" darf die mittlere Sockelhöhe an der oberen Hangseite max. 1,00 m und süd-westlich der Straße sowie im Gewinn Winkelvogtsgarten max. 0,40 m betragen - gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis OK. Erdgeschoßfußboden.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Untergeschoß (I und I U) darf das Untergeschoß nicht höher als 2,60 m in Erscheinung treten, gemessen vom tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände bis OK. Erdgeschoßfußboden.

§ 3

Garagen

Bei den Reihenhausgruppen sind die Garagen nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zu errichten.

Wegen der starken Hanglage sind die Garagen nord-östlich der Straße "Hinter den Gärten" in die Häuser zu integrieren, soweit der Bebauungsplan nicht separate Garagen ausweist.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestaltung

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Für zusammenhängende Hausgruppen und Doppelhäuser ist nur eine einheitliche Dachdeckung und Dachneigung zulässig.
2. Die Dachneigung von Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden, die in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils mit a.D. (angepaßte Dachneigung) ausgewiesen sind, muß sich dem Bestand angleichen. Oberlange Dächer sind zu vermeiden. Geringe Absätze (bis zu 0,50 m in den Traufhöhen) können zugelassen werden. Die Dachdeckung ist in Farbe und Material der vorhandenen Eindeckung anzupassen.
3. Die Gebäudehöhe darf gemessen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei den eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,40 m betragen, bei den zweigeschossigen Wohngebäuden max. 5,80 m.
4. Zusammenhängende Baugruppen sind in der Farbgebung aufeinander abzustimmen.
5. Bei den zusammenhängenden Baugruppen sind die einzelnen Hauseinheiten gegeneinander versetzt anzuordnen.

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen. Die Gesamtlänge von Gauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe 1,10 m (gemessen vom Schnittpunkt Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten. 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. Ab Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.

Ergänzung lt. Begründung vom 27.9.1999 - 5. Änderung -

§ 5

Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

1. Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet.
2. Im Bereich der Verkehrssichtflächen ist jede Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße untersagt.
3. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.
4. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

5. Die Verwendung von Stacheldraht, sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Ausgenommen sind Sichtschutzmauern bis zu einer gesamten Länge von 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) bei den Hausgruppen.

6. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.

Offenburg, den 15.3.1982



Oberbürgermeister

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0221/204 vom 23.06.82
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 23.06.82.

Dienstsegel

