

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ZUM

B E B A U U N G S P L A N vom 15. Dezember 1967

GEMEINDE Z U N S W E I E R , Kreis Offenburg

GEWANN "ZWISCHEN DEN WEGEN"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBI. I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und III Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO.

§ 2

Ausnahmen

Das Baugebiet wird einheitlich nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Nach Ziffer (3) hierzu können ausnahmsweise nur zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden kann der Ausbau des Untergeschosses an der Straßenseite zugelassen werden, soweit die Gelände-Beschaffenheit dies zuläßt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

= 3

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach dem § 14 BauNVO zulässig, sofern es sich nicht um Gebäude im Sinne des § 2, Abs.2, LBO handelt.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5.00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10.00 m nicht unterschreiten.
- (3) Weitergehende Fenster - und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 25.00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4.00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0.30 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände. Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung durch das Landratsamt mindestens ein Geländeschnitt i.M. 1 : 100 (auf Verlangen mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Die Sockelhöhe muß sich den jeweiligen Nachbargebäuden anpassen.
- (4) Die Zahl der Vollgeschosse errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO, wobei entweder zwei echte Vollgeschosse oder ein echtes und ein anrechenbares Vollgeschöß zulässig sind. Dabei dürfen die Gebäude bergseitig nur mit einem sichtbaren Geschöß in Erscheinung treten.

22. Bebauungsplan "Zwischen den Wegen" Stadtteil Zunsweier

Alte Festsetzung in § 9 Abs. 10 u. 11

- (10) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (11) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gauben sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

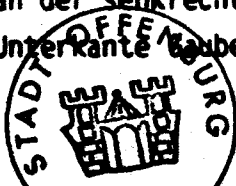
Neue Festsetzung

Abs. 10 wird ersatzlos gestrichen

Abs. 11 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) 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

- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim flachgeneigten Dach höchstens 28° - 30°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (9) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0.40 m

- ~~(10) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster. Änderung i.d.F.~~
- ~~(11) Dachgaupen und Dachaufbauten an Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind an der Dachrinne so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0.30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

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 baupolizeilicher Genehmigung gestattet und ist desgleichen auf dem Baugrundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.20 m nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Offenburg.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt sind. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

ZUNSWEIER, den 16. 5. 1968

Satzung 9. 9. 68

BÜRGERMEISTERAMT:



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]