

Abschrift

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im Brand - Im vorderen Brand", Stadtteil Zunsweier

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB. I. S. 341 (BBauG)).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung) 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 19.1.1965 (BGBI. I S. 21)).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.BI. S. 108)).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.BI. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 5 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4, § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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

§ 5

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.

§ 6

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 Tal-seite zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

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.

§ 8

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 im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

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

§ 10

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
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fußboden-Erdgeschoß O.K.F.E.) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf für die oberhalb der Straßen liegenden Gebäude bergseitig nicht mehr als 0,40 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände.

Für sämtliche Neubauten des Baugebietes sind die Höhen O.K.F.E. im Höhenlagen-Plan M 1:1000 festgelegt. Diese Höhenangaben sind bezogen auf Normal-Nullpunkte (N.N.) und dürfen in keinem Falle überschritten

werden. Der Baugenehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, je nach Gelände-
verhältnissen niedrigere Höhenfestlegungen als im Höhenlagenplan
angeben, für O,K.F.E. zu treffen.

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung durch das Landratsamt mindestens
ein Geländeschnitt M. 1 : 100 (auf Verlangen mehrere) mit eingezeichnetem
Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes bei-
zufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garage ist gleich-
zeitig eindeutig klarzustellen. Die Sockelhöhe muß sich den jeweiligen
Nachbargebäuden anpassen.

- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Haupt-
geschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten,
sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem
angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich archi-
tektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der
Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungs-
plan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:
beim flachgeneigten Dach höchstens $30^{\circ} - 35^{\circ}$

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

- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:
beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem
Dach bis höchstens 0,40 m
beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem
Dach bis höchstens 0,20 m
- (9) ~~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 erfolgen.~~
- (10) ~~Dachgaupen und Dachaufbauten mit Steildach gestattet.
Sie sind auf der Dachfläche ab 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 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durch-
gehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind
so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der
Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die
Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und
Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

23. Bebauungsplan "Im Brand - Im vorderen Brand" - Stadtteil Zunsweier

Alte Festsetzung in § 10 Abs. 9 u. 10

- (9) 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.
- (10) 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 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Neue Festsetzung

Abs. 9 wird ersatzlos gestrichen

Abs. 10 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

§ 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 soll dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

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 Heckenhinterpflanzung aus bodenbeständigen 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 baurechtlicher Genehmigung gestattet und ist auf dem Baugrundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbauordnung 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.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) 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. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Zunsweier, den 8. April 1969

Bürgermeisteramt

gez.
Braun
Bürgermeister