

Bebauungsvorschriften  
-----

zum Teilbebauungsplan der Gemeinde Elgersweier.

Auf Grund der §§2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1939 (RGBl. I S. 938) §23 Abs. 1b, 116 Pol. StGB. §2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 109 LBO. sowie §8 Abs. 2 des Bad. Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 werden für die Baugebiete "Am Kapellele", "Hinter dem Dorf" und "Im Leimenbosch" folgende Vorschriften erlassen:

1.

- a) In den Baugebieten dürfen an den Straßen nur Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden errichtet werden. Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen des Wohngebietes zu vereinbaren ist. Mit Rücksicht auf eine einheitliche Bebauung und zur Bildung größerer Baukörper sind Nebengebäude mit dem Hauptgebäude entweder unter einem Dach zu vereinigen oder in einen baulichen Zusammenhang zu bringen. Dabei dürfen die Nebengebäude nicht höher sein als das Hauptgebäude.
- b) Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude von den Nachbargrenzen gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan.
- c) Sollen zwei nebeneinander liegende Gebäude entgegen dem Gestaltungsplan als Gruppenbau erstellt werden, so kann dies genehmigt werden, wenn sich der Gruppenbau in den Gesamtplan einfügt und Gewähr dafür besteht, daß beide Gebäude zugleich ausgeführt werden.

2.

- a) Für die Zahl der Hauptgeschosse der Gebäude sind die Angaben im Gestaltungsplan (1, 2) maßgebend.
- b) Die Gebäudehöhe darf, von dem eingeebneten Gelände - von der Straßenkrone - bis zur Dachtraufe gemessen, bei 1-geschossigen Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 4.60 m, bei 2-geschossigen Wohngebäuden an keiner Stelle mehr als 6.50 m betragen.
- c) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei 2-geschossigen Gebäuden untersagt. Bei 1-geschossigen Gebäuden kann der Kniestock bis zu einer Höhe von 0.80 m zugelassen werden.
- d) An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum ganzen Gebäude stehen.

3.

- a) Die 1-geschossigen Gebäude erhalten Satteldächer mit 47-50° Neigung; 2-geschossige Gebäude sind mit Satteldächern mit 30-35° Neigung auszubilden, wobei die Angaben über Firstrichtung und Stellung der Gebäude im zugehörigen Gestaltungsplan maßgebend sind. Zur Erreichung einer einheitlichen Be-

6. Bebauungsplan "Am Kapellele - Hinter dem Dorf - Am Leimenbosch"  
Stadtteil Elgersweier

Alte Festsetzung in § 3 Abs. b

- b) Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gauben nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei den Satteldächern mit 47-50° Neigung nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäude-Seitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gauben sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Aufbauten und Gauben sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Gauben nicht gestattet.

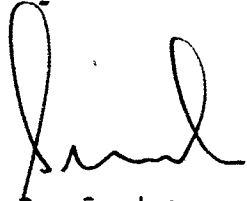
Neue Festsetzung

Abs. b 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

bauung im Gebiet "Am Kapellele", wo das Walmdach bereits stark vorherrscht, sind die 2-geschossigen Wohngebäude und deren Nebengebäude mit Walmdächern zu versehen.

Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zulässig.

- b) ~~Die klare Wirkung des Daches soll durch Dachaufbauten und Gaupen nicht beeinträchtigt werden. Ihre Gesamtlänge darf bei den Satteldächern mit 47-50° Neigung nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäude-Seitenlänge betragen. Die Dachaufbauten und Gaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. Die Seitenansichten der Aufbauten und Gaupen sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Gaupen nicht gestattet.~~

4.

- a) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb zwei Jahren nach Fertigstellung des Rohbaues zu verputzen.
- b) Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen und möglichst mit Klappläden zu versehen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen.
- c) Für die Dachdeckung sind Tonziegel (Biberschwänze oder Pfannen) zu verwenden. Die Farbe der Dachdeckung, sowie die Farbgebung der Gebäude werden im einzelnen von der Baupolizeibehörde bestimmt. Aufdringlich wirkende Farben, wie z.B. violett, sattgrün, grellrot, sind unzulässig. (RdErl. d. RM v. 10.1.1939, Bad. VBl. S. 160).

5.

- a) Die Einfriedigung der Grundstücke sind für die Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Sie soll die Gesamthöhe von 1.20 m nicht übersteigen.
- b) Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten.

6.

Vorstehende örtliche Bauvorschriften gelten als Ergänzung zur Landesbauordnung (LBO) und Bezirksbauordnung.

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Gemeinderats in besonders begründeten Einzelfällen auf Antrag Befreiung von den Bestimmungen dieser ortspol. Vorschriften erteilen.

Aufgestellt:

Elgersweier, Ldkr. Offenburg  
Für die Gemeindeverwaltung:

*Lehmann*

Offenburg im Jan. 1954  
Der Planfertiger:

*F. Müller*  
Dipl. Ing. Franz Decker  
Architekt

Offenburg, Turnhallestr. 15  
Telefon 2307



# 1. Änderung

Betr: Deckblatt zum festgestellten Teilbebauungsplan  
"Im Leimenbosch" der Gemeinde Elgersweier

---

Das Bürgermeisteramt Elgersweier ersucht mit Gemeinderatsbeschuß um eine geringfügige Änderung o.a. Teilbebauungsplanes gemäß beiliegendem Deckblatt.

Danach sollen folgende Vorschriften geändert oder ergänzt werden:

1.) zum Erläuterungsbericht:

Das Baugebiet "Im Leimenbosch" wird gemäß der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 zum

allgemeinen Wohngebiet (WA)

erklärt.

Es ist offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplanes (s. Deckblatt) vorgeschrieben.  
Für die Einhaltung der Baulinie gilt der geänderte Straßen-Baulinienplan. (s. Deckblatt)

2.) zu den Bebauungsvorschriften:

1.

Grenz- und Gebäudeabstand:

- b) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

4,00 m

betragen.

Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von

8,00 m

nicht unterschreiten.

3.

- a) 2-geschossige Gebäude sind mit Satteldächern mit 28-33 Grad Neigung auszubilden.

Vorstehende örtliche Bauvorschriften wurden mit Gemeinderatsbeschuß aufgestellt und gelten als Ergänzung zur heute gültigen Landesbauordnung für Baden-Württemberg und der Bezirksbauordnung.



Elgersweier, den 9.2.1967  
Der Bürgermeister:

*Kempf*

Der Planfertiger:

*FRANZ DECKER*  
FREIER ARCHITECT  
OFFENBURG  
BLOCHLESTR. 17 • TELEFON 2302