

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Obere Matten" in Offenburg- Weier

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.7.1979  
(BGBI. 1 S. 949)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom  
15.9.1977 (BGBI. 1 S. 1763)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.7.1981 (BGBI. 1 S. 833)  
(PlanV 81)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983  
(GBl. S. 770)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

Das Baugebiet gliedert sich in:

- a) Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
  - Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 vorgesehenen ausnahmsweisen Einrichtungen nicht zulässig.
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) alle sonst genannten ausnahmsweisen Einrichtungen zulässig.
  - Bei Grundstücken die über Wohnwege (WW) erschlossen werden, sind Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Baugrenzen, die Grund- und Geschoßflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

§ 3

Bauweise

a) Offene Bauweise

b) Besondere Bauweise

Vorgeschrieben ist einseitige (Endtypen) bzw. zweiseitige Grenzbebauung mit auf der Erschließungsseite eingeschossig vorgelagerten Garagen. Der vorgelagerte Gebäudeteil darf 1/2 der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten.

§ 4

Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (gemessen von Gehweghinterkante bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird auf max. 1.00 m festgesetzt.

§ 5

Garagen

- a) Auf Baugrundstücken, bei denen Garagen bzw. Nebengebäude mit dem Hauptgebäude verbunden werden, sollen die Dächer mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
- b) Keller- bzw. Tiefgaragen sind nicht gestattet.
- c) Bei den zwingend zweigeschossigen Reihenhäusern sind Garagen im Bauwuch unzulässig.

§ 6

Lärmschutzmaßnahmen

Wohngebäude, die im Bereich zwischen Römerstraße (Fahrbahnmitte) und 50 m Abstand errichtet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 2, Wohngebäude die im Bereich zwischen 50 und 100 m Abstand zur Römerstraße errichtet werden, sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 (nach VDI 2719) auszustatten.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 7

#### Gestaltung der Gebäude

a) Traufhöhe

Die Gebäudehöhe der Wohnhäuser darf gemessen Oberkante Erdgeschoß fußboden bis Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachhaut betragen:

1-geschossige Gebäude	3,60 m
2-geschossige Gebäude	6,00 m

b) Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden auszubilden.

Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig.

Ausgeschlossen werden Verblendungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und ähnl. Material.

c) Die Farbgebung der Gebäude innerhalb von Gruppen ist aufeinander abzustimmen.

### § 8

#### Gestaltung der Dächer

a) Grundsätzlich sind geneigte Dächer entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil herzustellen.

b) Als Dacheindeckungen sind nur Ziegel in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zulässig. Nicht zulässig sind anthrazitfarbene u. schwarze Dachdeckungen.

c) Die Dachtraufen sind als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden.

d) Das Dachmaterial der Garagen und Nebengebäude ist dem des Hauptgebäudes entsprechend anzupassen.

### § 9

#### Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

a) Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Bauflucht sind nur Einfriedigungen bis zu 0,80 m Höhe gestattet.

b) Im Bereich der Verkehrssichtflächen ist jede Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße untersagt.

c) Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.

- d) Geschlossene Mauern als Einfriedigungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Sichtschutzmauern bis zu einer gesamten Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,0 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) bei den Hausgruppen bzw. Doppelhäusern.
- e) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- f) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 10

Nachrichtliche Übernahmen

Wegen der Lage des Baugebietes im regionalen Grundwasserschonbereich sind Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kieselmaterial vorzunehmen, die keine wassergefährdenden Stoffe enthalten. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen oder falls erforderlich als Sonderabfall zu entsorgen.

Offenburg, den 3.11.1986



*[Handwritten signature]*

Grüber

Oberbürgermeister

**Genehmigt**

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg, den 19. JAN. 1987



*[Handwritten signature]*