

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Streng" in Offenburg - Weier

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
2. Baunutzungsverordnung vom 28.11.1968 (BGBl. I S. 1238)
BauNVO (ber. 1969 I S. 11)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972
(Ges. Bl. S. 352) (LBO)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Baugebiete gegliedert:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| a) Reines Wohngebiet | (WR) § 3 BauNVO |
| b) Allgemeines Wohngebiet | (WA) § 4 BauNVO |

~~§ 2~~

gestrichen, s. 5. Änderung i.d.F.
vom 23.3.1992

~~Wohneinheiten~~

~~Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind pro Hauseinheit nicht mehr als 2 Wohneinheiten gemäß § 3 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 4 BauNVO zulässig.~~

§ 3

Ausnahmen

1. Ausnahmen im Sinne von Abs. 3 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WR-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Ausnahmen im Sinne von Abs. 3, Nr. 2 - 6 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im WA-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, jedoch nicht in den Schutzflächen entlang der Kreisstraße 8 bzw. der ehemaligen Kreisstraße 42.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, jedoch nicht in den Schutzflächen entlang der K 8 bzw. der ehemaligen K 42.
3. Lediglich Einrichtungen für Lärmschutzmaßnahmen können innerhalb der Schutzflächen errichtet werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Die Bauweise ist für Teile des Baugebietes unterschiedlich als offene § 22 Abs. 2 BauNVO (teilweise nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig); geschlossene § 22, Abs. 3 BauNVO und als besondere Bauweise gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise sind Gebäude jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Gegen die südliche Grundstücksgrenze sind Abstände von mindestens 6,00 m einzuhalten.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 4 dieser Bauungsvorschriften zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan keine andere Verteilung der Grenz- bzw. Gebäudeabstände vorgesehen ist, gelten die Vorschriften der LBO.

§ 9

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe (gemessen von Gehweghinterkante bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. für eingeschossige Gebäude | max. 1,00 m |
| 2. für zweigeschossige Gebäude | max. 1,00 m |
| 3. für eingeschossige Hausgruppen | max. 0,75 m |
| 4. für zweigeschossige Hausgruppen | max. 0,75 m |

Hausgruppen und zusammengehörige Teile der Bebauung sind in gleicher Höhenlage auszuführen.

§ 10

Stellplätze und Garagen

1. Die Flächen bzw. Grundstücke für Garagen sind, ausgenommen bei bereits bebauten Grundstücken und freistehenden Einzelhäusern, durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

Stellplätze, die darüberhinaus erforderlich werden, sind gemäß § 23 BauNVO zulässig.

2. Die vorgesehenen Garagen auf den Reihenhausgrundstücken nördlich der Straße "In der Streng" und nördlich des "Blütenweges" sind als Einzelgaragen zu errichten, wobei an einer Grundstücksgrenze ein mindestens 1,50 m breiter freier Zugang zum Wohngebäude zwischen Garage und Grundstücksgrenze erhalten bleiben muß.

§ 11

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen, Spielplätze, Friedhof, Verkehrsgrün sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 12

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Kreisstraße 8 bzw. der ehem. Kreisstraße 42 ist auf dem betr. Grundstück gemäß der zeichnerischen Eintragungen im Bebauungsplan eine Lärmschutzpflanzung vorzusehen. Im übrigen sind die privaten Freiflächen, soweit sie nicht für Stellplätze bzw. Garagen und ihre Zufahrten sowie die Gebäudeerschließung herangezogen werden oder als Gartenterrassen gestaltet werden, als Grünflächen, Zier- oder Nutzgärten anzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9, Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO

IV. Baugestaltung

§ 13

Gestaltung der Bauten

1. Dachform § 111, Abs. 1 LBO

Für das gesamte Baugebiet sind Satteldächer und Pultdächer vorgeschrieben, Firstrichtung und Neigung gehen aus der Eintragung im zeichnerischen Teil hervor.

Für zusammenhängende Hausgruppen ist nur eine Dachneigung von 28° zulässig, sowie eine einheitliche Dachdeckung.

Ausnahmen bis 32° sind dann möglich, wenn alle Hauseinheiten der Baugruppe die gleiche abweichende Dachneigung erhalten.

16. Bebauungsplan "Streng" Stadtteil Weier

Alte Festsetzung in § 13 Abs. 3

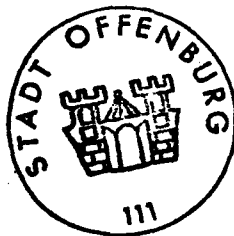
3. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

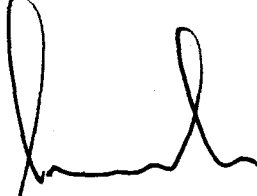
Neue Festsetzung:

Abs. 3 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) 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

2. Gebäudehöhen § 111, Abs. 1 LBO

Die Gesamthöhe der Wohnhäuser darf gemessen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche bei den eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,60 m, bei den zweigeschossigen max. 5,50 m betragen. (Festsetzungen für die Winkelreihenhäuser s. Eintragung im Bebauungsplan)

- ~~3. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~ 4. Änderung i.d.F. vom 29.1.1990
4. Die Außenwandflächen der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 14

Gestaltung der Garagen

6. Änderung i.d.F. vom 24. 1.1994

- ~~1. Garagen sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu erstellen.~~
Soweit Garagen in Gruppen erstellt werden, müssen sie als Einheit gestaltet werden.
2. Die Garagen können auch als Kellergaragen ausgeführt oder in das Hauptgebäude mit einbezogen werden.

§ 15

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

1. Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, soweit sie nicht für Stellplätze bzw. Garagen und ihre Zufahrten, die Gebäudeerschließung etc. benötigt werden, sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen. Soweit im Bebauungsplan Baum- bzw. Strauchpflanzungen vorgeschrieben sind, müssen diese ebenfalls spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung angepflanzt werden. Zufahrten, Wege, Terrassen und Vorplätze müssen befestigt werden.

2. Eckgrundstücke, die von festgesetzten Sichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrhahnoberkante) bepflanzt werden.
3. Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.

§ 16

Einfriedigungen

1. Die Höhe der Einfriedigungen auf der Südseite der Reihenhäuser bis zu den vorgesehenen Garagen bzw. auf eine Tiefe von 9,00 m darf das Maß von 2,0m nicht überschreiten; gleiches gilt bei den Winkelhausgruppen für den durch den Winkel umschlossenen Gartenteil, soweit der Sichtschutz bzw. die Einfriedigung nicht bereits durch die Nachbarbebauung gewährleistet ist. Im übrigen dürfen Einfriedigungen das Maß von 0,90 m nicht überschreiten. Im Bereich der Vorgärten der Winkelhausgruppen sind nur Bordschwellen bis zu einer Höhe von 0,25 m gestattet.
2. Massive Einfriedigungen sind nur für die in Abs. 2 bezeichneten Einfriedigungen in einer Höhe von 2,00 m erlaubt. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht gestattet.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 17

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sind die städtische Kanalordnung (Gemeindegesetz vom 3.2.1961, in der Fassung vom 24. Juni 1968 und die Polizeiordnung über die Hausentwässerung vom 27.7.1960 in der Fassung vom 24.6.1968) maßgebend.

§ 18

Stromversorgung

Derelektrische Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.

§ 19

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bzw. dieser Bauvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

§ 20

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Offenburg, den 22.11.1976

gez. Grüber
Oberbürgermeister