

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 / Ergänzung vom 12. April 1967
GEWEINDE W E I E R Kreis O F F E N B U R G
GEWANNE " B Ü N D T " , " S T R E N G " und " O B E R E M A T T E N "

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2 , 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBAUG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen - Verordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. 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 111 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

Baugebiete

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

§ 2

Ausnahmen

- 1) Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 3, 4 und 5 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewährt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO 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 Vollgeschose.
- 2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschose. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschose 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 gestgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschose ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschose kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

§ 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 im Sinne des § 14 BauNVO nur im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" und im "Dorfgebiet (MD)" zulässig. Im "Reinen Wohngebiet (WR)" sind nur solche Nebenanlagen zugelassen, die keine Gebäude im Sinne des § 2, Abs. 2, LBO sind.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens betragen:
4.00 m im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
3.00 m im Dorfgebiet (MD)
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von
8.00 m im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
6.00 m im Dorfgebiet (MD)
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 mit 0.80 m Kniestock, 4.50 m
- bei eingeschossigen Gebäuden mit 0.30 m Kniestock, 4.00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden ohne Kniestock, 6.50 m

3) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 1.00 m betragen. unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse.

4) entfällt

5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch 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 Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

- beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach höchstens 30°-32°
- beim eingeschossigen Haus mit Steildach höchstens 48°-52°
- beim zweigeschossigen Haus mit flachgen. Dach höchstens 30°-32°

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 0.30 m
- beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0.80 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 F~~

2. Änderung i.d.F.

10) ~~Dachgauben und Dach~~ ^{ei 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,~~

vom 29.1.1990

15. Bebauungsplan "Bündt, Streng, Obere Matten" Stadtteil Weier

Alte Festsetzung in § 9 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 Giebel Fenster 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 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 sein.

Neue Festsetzung

Abs. 9 wird ersatzlos gestrichen

Abs. 10 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) Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen 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

~~im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m 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 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt sein.~~

§ 10

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, sowie quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich des Sichtfeldes an der Einmündung der Ortsstraße in die Landstraße II. O. Nr. 8 dürfen Einzäunungen und dergl. nicht mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante hinausragen. Für die Höhe der Einfriedigung 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 dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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. Im Bereich des Sichtfeldes an der Landstraße II.O.Nr.8 sind die Vorgärten von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Einzäunung oder sonstigen Benutzung freizuhalten.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt sein.

W E I E R, den 13. April 1967..... 1967

Der Bürgermeister:

R. Leh

