

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan für das Gewann " B E R G " in Appenweier

## A.) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGB1. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGB1. 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 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 im Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

#### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in § 3/ § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplans. § 4 (3) Ziff. 1,4,6.

Soweit nach § 3/ § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt.

## § 3

### Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 5 erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

## § 4

### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

## II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### § 5

#### Allgemeines

" Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Die Geschoßzahl wird bergwärts ermittelt.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE

### § 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 gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

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. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6.-- m betragen, wobei der geringste Abstand 3.-- m betragen muß.
2. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

Zugehörig zur Satzung vom  
16.11.1987

Offenburg, 03.12.1987  
Landratsamt Ortenaukreis

Seiser



IV. BAUGESTALTUNG

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens ..... betragen.
 

bei eingeschossigen	Gebäuden	9.00 m
bei zweigeschossigen	"	11.00 m
bei dreigeschossigen	"	18.00 m
2. Die übrigen Gebäude siehe Gestaltungsplan.
3. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
4. Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
 

bei eingeschossigen	Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen	Gebäuden	6,30 m
bei dreigeschossigen	Gebäuden	9,10 m
- \* Für die Grundstücke im Bereich Hornisgrindestraße (E - F) und dem Fußweg Flurst. Nr. 3687/17 (von Grundstück, Flurst. Nr. 230/3 bis einschl. 3687/18 beträgt die Traufhöhe 3,80 m.
5. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßboden) darf nicht mehr als 0,50 m bergwärts gemessen, über Gelände, betragen. Das Bürgermeisteramt legt den Bezugspunkt nach der durchschnittlichen Geländehöhe fest. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.

\* Änderung durch Satzungsbeschuß 06.10.1987

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
7. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, sowie im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:  
beim flachgeneigten Dach 22° bis 30° betragen.  
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.  
Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden, im übrigen siehe Gestaltungsplan. Im allgemeinen sind Flachdächer zu bekieseln.
- \* Für die Grundstücke im Bereich der Hornisgründestraße (E - F) und dem Fußweg, Flst.Nr. 3687/17 (von Grundstück Flst.Nr. 230/3 bis einschließlich 3687/18) ist eine Dachneigung von 22° bis 38° gestattet.
8. Ein Kniestock ist nur zulässig:  
beim Satteldach bis höchstens 0,30 m.
- \* Für die Grundstücke im Bereich der Hornisgründestraße (E - F) und dem Fußweg, Flst.Nr. 3687/17 (von Grundstück Flst.Nr. 230/3 bis einschließlich 3687/18) ist ein Kniestock bis 0,60 m zulässig.

#### § 11 Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- \*\* 2. Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

#### § 12 Einfriedungen

1. Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung -
  - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
  - Schmiedeeiserne Gitter mit Heckenhinterpflanzung -
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- \* Änderung durch Satzungsbeschluß 06.10.1986
- \*\* Änderung durch Satzungsbeschluß 31.03.1992

4. im verdichteten Flachbau können bei Reihenhäusern oder bei Hausgruppen im Einzelfall Sichtschutzmauern zugelassen oder verlangt werden.
5. Bei Hausgruppen oder Reihenhäusern muß eine einheitliche Art der Einfriedigung gewählt werden.
6. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 5 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Die Versorgung der Gebäude mit Strom wird durch das Überlandwerk Achern vorgenommen. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.

§ 14

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gelten § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

\* Änderung durch Satzungsbeschuß 06.10.1987

Zugehörig zur Satzung vom  
16.11.1987

Offenburg, 03.12.1987  
Landratsamt Ortenaukreis

Seiser

