

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

zum BEBAUUNGSPLAN vom 1.8.1963

Gemeinde: O R T E N B E R G, Kreis Offenburg

Gewann: "Sommerhäldele "

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. S. 429) BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBL. I S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 , 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBL. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Strassen- und Baulinienplan vom 1. August 1963, genehmigt durch das Regierungspräsidium Süßbaden durch Erlaß vom 18.8.1963 Nr. 15/24/3113/449

§ 2

Baugebiet

- 1.) Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 und als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO vom 26.6.1962 festgelegt.
- 2.) Zweckbestimmung des Baugebietes
In dem Baugebiet dürfen -
abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 10) - nur Gebäude erstellt werden, die ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind, sowie lediglich der Versorgung des Wohngebietes dienende Einrichtungen.
- 3.) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten. Tankanlagen für öffentlichen Verkehr sind nicht gestattet.

§ 3

Neben - u. Versorgungs-Anlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen § 2 Ziffer 2.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl ^{als Geschosflächenzahl} und der Zahl der Vollgeschosse.

§. 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl ^{der Geschossflächenzahl} und der Zahl der Vollgeschosse 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 festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 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 gemäss § 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 - nicht zulässig.

§ 8

Grenz - und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von dem Nachbar-
grenzen muß mindestens - 5.00 m -
betragen.
- (2) -Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von
-10.00 m -
nicht unterschreiten.
- (3) Bei der Einmündung der Wohnstraße in die Bundesstraße Nr. 33
ist ein Sichtdreieck freizuhalten. Die Höhe der Anpflanzungen
oder sonstige sichtbehindernde Objekte innerhalb dieses Sicht-
dreiecks darf 1,00 m nicht überschreiten.
Gestaltung der Bauten
- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck
bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Ge-
bäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei zweigeschossigen
und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen.
Hausgruppen dürfen nicht länger als 30.00 m sein. Doppelhäuser
und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich
gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf
- von eingeebneten Gelände -
bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 4.50 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden - 7.00 m -
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschoß -Fußboden) ist mög-
lichst niedrig zu halten. Die Sockelhöhe ist für jedes Grundstück
gesondert durch Genehmigung des Landratsamtes festzulegen.
Hierzu ist zu jedem Baugesuch mindestens ein Geländeschnitt
M 1 : 100 (erforderlichenfalls mehrere) mit eingezeichnetem
Strassenprofil und genauer Höhenzeichnung des gewachsenen Geländes
einzureichen. Die höhenmässige Einordnung des Neubaus ist gleich-
zeitig eindeutig klarzustellen.
Die Sockelhöhe muss sich den jeweiligen Nachbargebäuden anpassen
und darf talseitig 90 cm gemessen ab fertig eingeebnetem Gelände
nicht übersteigen. Bergseitig darf die Sockelhöhe höchstens 30 cm
betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem
Hauptgeschoß mehr in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungs-
plan berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß
gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natür-
lichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoß -Fußboden mehr als
1.70 m beträgt.
- (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 in ihrer Grösse und Verteilung in der Wand-
fläche harmonisch zu gestalten.

- (7) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise betragen:
- | | | |
|-----------|--|---------------------------------------|
| 15° - 18° | ohne Kniestock | } siehe Eintragung im Gestaltungsplan |
| 28° - 33° | ohne Kniestock | |
| 45° - 50° | (Steildach) mit Kniestock 80 cm, bestehend | |
- bei mehrgeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung betragen:
- | | |
|-----------|--|
| 28° - 33° | bergseits eingeschossig |
| | talseits zweigeschossig ohne Kniestock |
| 28° - 33° | zweigeschossig ohne Kniestock |

Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein, Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden

(8) 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 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen 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 Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalzten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwände der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um grössere Baukörper zu erhalten sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen in jedem Falle eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Die Einordnung der Garagen unterliegt nachstehenden Festlegungen:
 - a) für Unterlieger - Grundstücke (zur Strasse bezogen) ist ebenerdige Einordnung vorzusehen. Sofern Garagen nicht im Gebäude angebaut oder eingebaut sind, sind Zusammenfassungen in Gruppen durch jeweilige Nachbarn vorzunehmen.

- b) für Oberlieger - Grundstücke sind Einschnitte in Böschungen über 1.00 m Höhe zu vermeiden. Bei grösseren Böschungs-Anschnitten muss die Garage im Bereich der Strasse mit einem Mindestabstand von 4.50 m zu derselben (Abstellplatz) eingeordnet werden. Bei tiefem Geländeeinschnitt muss das Gartengelände auf Garagendachhöhe eingeebnet bzw. angefüllt werden.
- c) Bei Keller - Garagen darf die Steigung der Zufahrt nicht mehr als 12% betragen.

§ 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 mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern-

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Strasseneinmündungen und Kreuzungen gilt § 9. Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) Stützmauern die gegen Wohnwege angelegt werden, müssen, sind auf die jeweiligen Geländebeziehungen für alle Grundstücke abzustimmen und dürfen eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. In jedem Falle ist baupolizeiliche Genehmigung einzuholen. Sämtliche Stütz- u. Sockelmauern sollen aus demselben Baumaterial erstellt werden. Möglichst aus Naturstein, Schichtenstein-Mauerwerk aus Kunststein ist nicht gestattet.

(3) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen deren der Nachbargrundstücke anzupassen.

(4) 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Verputz - und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Aussenseiten der Haupt - und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbau - Abnahme entsprechend den Baubescheids-Bedingungen zu behandeln (verputzen) und in hellen Farben (Pastell -Farben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizei - Behörde kann Farb-und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt-und Nebengebäuden, sowie bei Gebäude-Gruppen sind Putzart-und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind-unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen)-
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche ^{bau-}~~wasser~~ rechtliche ~~Befreiung~~ bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei-behörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichen-falls weitere Ergänzungen durch entsprechende Licht-bilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in §123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten be-dürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-planes gilt § 31 BBauG.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der ~~Polizei~~verordnung des Landratsamtes Offenburg über Bebauungsvorschriften vom ~~14.9.1963~~ sind gemäß § 9 Abs.2 u. 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.61 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs.3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

Ortenberg: den 1.August 1963

Bürgermeisteramt:

er Bürgermeister

[Handwritten signature]

