

Z. d. d. W.

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
B E B A U U N G S P L A N  
L A N G H U R S T - S Ü D  
Ü B E R S I C H T M. 1 : 2 5 0 0 0



## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Langhurst-Süd" in Schutterwald

### A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. I S. 351).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse 1 (zwingend)
- 1.3 GRZ = 0,4
- 1.4 GFZ = 0,5
- 1.5 Bauweise:  
offen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.6 Ausnahmen:  
Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 3 BauNVO

#### 2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Rahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

#### 3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten zu errichten.
- 3.2 Abweichend hiervon können die Garagen und Stellplätze entsprechend den Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO erstellt werden. Die hintere bzw. seitliche Baugrenze der

einzelnen Grundstücke darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

- 3.3 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese einheitlich zu gestalten.
- 3.4 Der Einbau von Kellergaragen ist zulässig.

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlage ist im Planinhalt festgesetzt.
- 4.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 1.10 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan).

#### 5. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den anschließenden Bauflächen durch die Gemeinde zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

Vorgeschlagen werden:

Ahorn (*Acer platanoides*), Linde (*Tilia parvifolia*), Platane (*Platanus acerifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kastanie (*Aesculus carnea*) sowie diverse Zier- und Blütensträucher als Unterpflanzung.

Die an die Immissionsschutzpflanzung angrenzenden Wohn- u. Ziergärten werden in Kenntnis dieser Schutzpflanzung angelegt, so daß spätere Regreßansprüche (auch solche der Rechtsnachfolger) gegen die Gemeinde, infolge von Laubfall oder ähnl. ausgeschlossen sind.

### B. Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen

(§111 LBO)

#### 1. Wohngebäude

- 1.1 Satteldach von 26° bis 33° Neigung.
- 1.2 Dachaufbauten können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Kniestockhöhe:  
Die Kniestockhöhe ergibt sich aus der vorgeschriebenen Gesamthöhe des Gebäudes (siehe Anlage 5) zum Bebauungsplan.

Diese Gesamthöhe darf, gemessen von OK. Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut max. 3,60 m betragen.

- 1.4 Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 1.5 Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit, als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
- 1.6 Die Verwendung von stark auffälligen Volltonfarben ist unzulässig.

2. Garagen

- 2.1 Flachdach bis 3° Neigung.
- 2.2 Max. Höhe 2,50 m.
- 2.3 Der Garagenfußboden darf max. 10 cm über der zugehörigen Straßenachse liegen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen
  - Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
  - Drahtgeflechte
- 3.2 Max. Höhe = 0,80 m, gemessen über der zugehörigen Straßenachse.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.4 Im Bereich der Verkehrssichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe der Einfriedigung und Bepflanzung ebenfalls max. 0,80 m betragen.

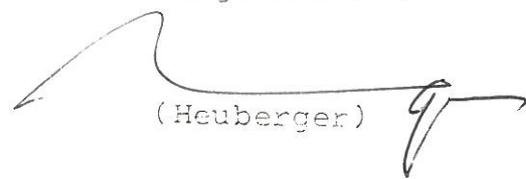
UNGÜLTIG!  
SIEHE SEITE 3 - NEUFASSUNG.

Schutterwald, den 22. Jan. 1980

Änderungsplan  
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.  
18. 4. 1980

Bürgermeister

  
(Heuberger)

Offenburg den  
Landratsamt  
— Baurechtsbehörde —  
in Vertretung





Diese Gesamthöhe darf, gemessen von OK. Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut max. 3,60 m betragen.

- 1.4 Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 1.5 Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit, als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
- 1.6 Die Verwendung von stark auffälligen Volltonfarben ist unzulässig.

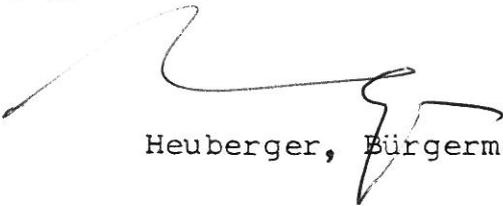
## 2. Garagen

- 2.1 Flachdach bis  $3^{\circ}$  Neigung.
- 2.2 Max. Höhe 2,5 m.
- 2.3 Der Garagenfußboden darf max. 15 cm über der zugehörigen Straßenachse liegen.
- 2.4 Abweichend von Ziffer 2.1 und 2.2 können Garagen auch mit geneigtem Dach (zulässig nur Satteldach oder abgeschlepptes Dach des Hauptgebäudes) unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung errichtet werden.

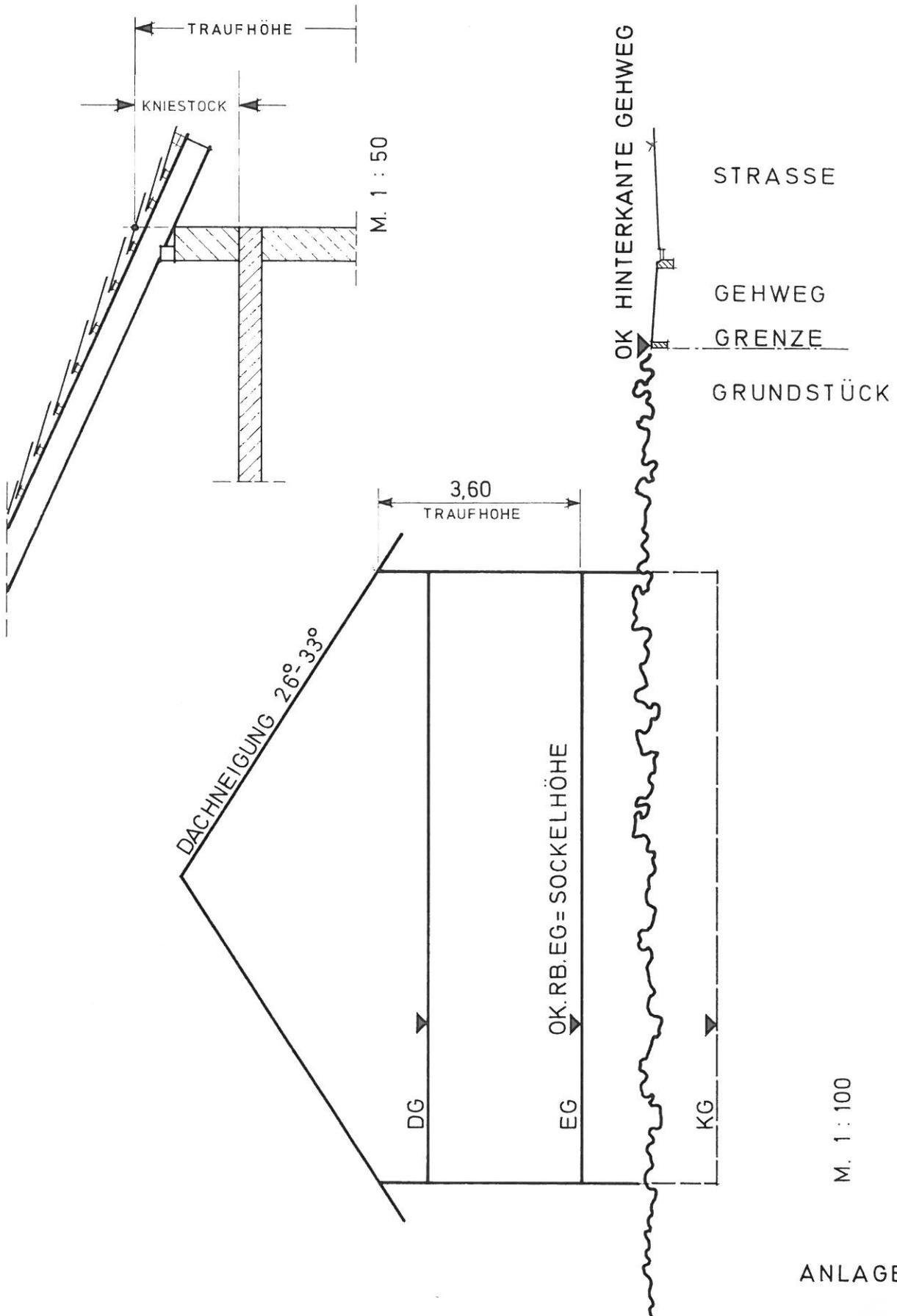
## 3. Einfriedigungen

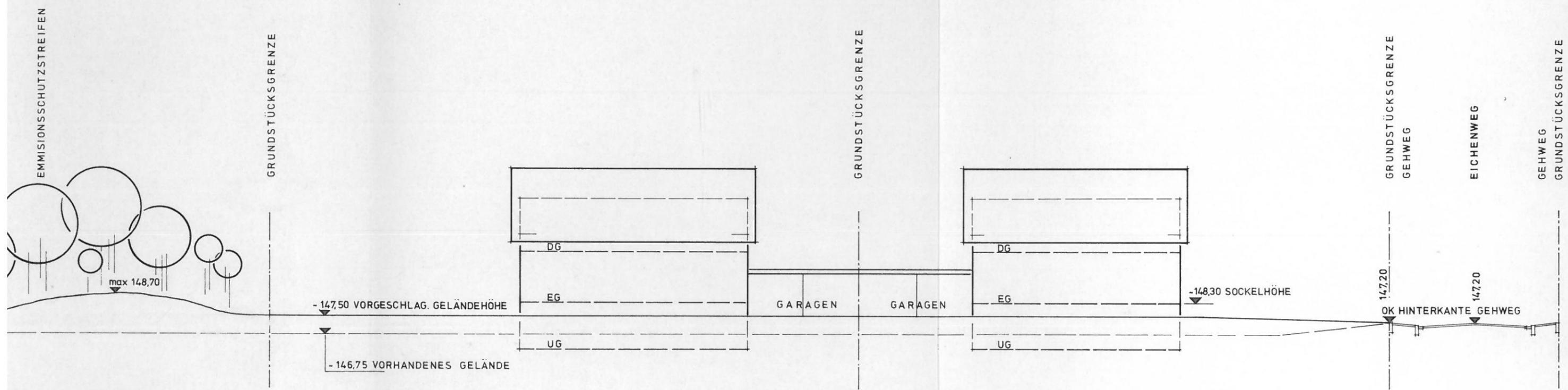
- 3.1 zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen
  - Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
  - Drahtgeflechte
- 3.2 Max. Höhe = 0,80 m, gemessen über der zugehörigen Straßenachse.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.4 Im Bereich der Verkehrssichtflächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe der Einfriedigungen und Bepflanzung ebenfalls max. 0,80 m betragen.

Schutterwald, den 25. Sept. 1985

  
Heuberger, Bürgermeister

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
BEBAUUNGSPLAN  
LANGHURST - SÜD  
REGELQUERSCHNITT M. 1:100/50





GEMEINDE SCHUTTERWAL  
 BEBAUUNGSPLAN  
 LANGHURST - SÜ  
 REGELQUERSCHNITT M. 1 : 2