

S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " H U B A C K E R M A T T "

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 22. August 1973 den Bebauungsplan für das Gewann "Hubackermatt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Anlage 1)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Bebauungsplan 1:1000 |
| " 2 | Bebauungsvorschriften und Zeichenerklärung |

Beigefügt sind:

- | | |
|----------|------------------------------|
| Anlage 3 | Übersichtslageplan 1:5000 |
| " 4 | Begründung |
| " 5 | Straßenhöhenpläne 1:1000/100 |
| " 6 | Straßenquerschnitte 1:200 |
| " 7 | Grundstückliste |
| " 8 | Gemeinderatsbeschuß |

§ 3

Aufhebung des Bebauungsplanes

Der vorhandene Bebauungsplan "Hubackermatt", genehmigt am 5. Juni 1967, wird mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Hubackermatt" aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

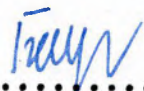
§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ramsbach, den 22.8. 1973

(Ort, Datum)


.....
(Bürgermeister)

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am 30.8. 1973
vom Landratsamt in Offenburg
genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am
bzw. in der Zeit von 6.09.73 bis 26.9. 1973
durch Anschlag unter Hinweis Verkündb.
öffentlich bekanntgemacht¹⁾.
Der Bebauungsplan ist damit am
in Kraft getreten²⁾.

Ramsbach, den 26.9. 1973

(Ort, Datum)

Der Bürgermeister.


.....
(Unterschrift)



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN " H U B A C K E R M A T T "

IN DER GEMEINDE RAMSBACH

I. Allgemeines

Die Gemeinde Ramsbach liegt im Renchtal. Sie hat überwiegend landwirtschaftlichen Charakter, lediglich im Ortsteil Höfle hat sich eine Häusergruppe gebildet, die als Wohnsiedlung bezeichnet werden kann. Im Jahre 1963 wurde für das Gewann Höfle ein Bebauungsplan aufgestellt. Bereits 1966 mußte neues Bauland erschlossen werden, da das Gebiet "Höfle" nahezu vollständig bebaut war.

Die Gemeinde hat daher im anschließenden Gewann "Hubackermatt", das zum größten Teil Eigentum der Gemeinde Ramsbach ist, einen Bebauungsentwurf aufstellen lassen. Das Planungsgebiet umfaßte eine Fläche von ca. 3,8 ha. Diese war als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen. Da sich jedoch im Anschluß an das Baugebiet "Hubackermatt" ein Zimmereigeschäft befindet, das beabsichtigt, eine Lager- und Betriebshalle zu erstellen, sieht sich die Gemeinde veranlaßt, einen Teil (ca. 0,8 ha) als Mischgebiet auszuweisen. Außerdem sollen, gegenüber dem früheren Bebauungsplan, sämtliche Gebäude zweigeschossig ausgeführt werden.

Die erforderlichen Änderungen machen eine Neufeststellung des Bebauungsplanes notwendig. Gleichzeitig wird der alte Bebauungsplan aufgehoben.

Das Baugebiet wird über einen vorhandenen Weg von der Bundesstraße 28 aus erreicht. Es ist zum Teil schon an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Ausreichende Druckverhältnisse sind vorhanden. Sowohl Trink- und Brauchwasser, wie auch Löschwasser steht ausreichend zur Verfügung. Die Kanalisation ist teilweise ausgebaut, auch eine mechanische Teilsammelkläranlage ist bereits errichtet worden, so daß der Bau von Hauskläranlagen entfällt. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz gewährleistet.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet ist wie folgt aufgeteilt:

Gebiet I

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO mit Ausnahmen nach Absatz 3, Ziffer 1. Die Gebäude sind zweigeschossig mit flach geneigtem Dach geplant.

Gebiet II

"Mischgebiet" (MI) nach § 6 der BauNVO. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach geplant.

Für das gesamte Baugebiet ist eine "offene Bauweise" vorgesehen. Die Stellung der Gebäude sowie die Grundflächen- und die Geschosflächenzahl ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Gebäude sind im WA als Satteldächer und im MI als Sattel- oder Flachdächer geplant.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 170.000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Ramsbach, den 22. 8. 1973

Der Bürgermeister:



Frey

Lauf, den 30. 5. 73

Der Planfertiger:

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054

[Handwritten signature of Karl Zink]

GEMEINDE R A M S B A C H

LANDKREIS O R T E N A U K R E I S

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

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " H U B A C K E R M A T T "

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 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 - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 BauNVO
-Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 8 Betten-
sind gemäß § 1(5) BauNVO allgemein zugelassen.
Ausnahmen nach § 4 (3) 2 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4)
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher
nicht zulässig.

2.2 Baugebiet II

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.3 Baugebiet III

Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG
(Parkanlagen)

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO.

3.1 Im Baugebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen
sind, wie Sichtschutzmauern, selbstständige Garten- und Geräte-
häuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2)
zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet I (WA)

Z		GRZ	GFZ
Ⓜ	Einzelhäuser zwingend	0,25	0,4

4.2 Baugebiet II (MI)

Z		GRZ	GFZ
II	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,4	0,6

4.3 Baugebiet III (Grünfläche)

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 MI: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.3 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG):

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

9.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

9.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

9.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

9.4 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhen werden auf 80 cm über fertiger Straße, gemessen in Straßenachse und bezogen auf die Mitte der Gebäude, festgesetzt. An Eckgrundstücken gilt die Straßenseite, der die Gebäudelängsseite zugekehrt ist.

9.5 An- und Vorbauten bei Wohngebäuden

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9.6 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muß die Dachneigung gleich sein.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

was ist flach?

9.7 Kniestöcke

Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flach geneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

Bei vorhandenen Steildächern bis höchstens 0,80 m.

10. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen -

- 10.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 10.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)
- 10.2.1 Geschoßzahl: I
- 10.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m
- 10.3 Garagen
- 10.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach
- 10.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

11. Einfriedigungen

- 11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.
- 11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von höchstens 1,80 m.
- 11.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.
- 11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

- 12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
- 12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23).
- 12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

- 13.1 Die Stromversorgung erfolgt im Bereich des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes über das Freileitungsnetz. Soweit es sich durchführen läßt, ist für Teilgebiete die niederspannungsseitige Versorgung durch Verkabelung vorgesehen.
- 13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die 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.
- 14.2 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.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

15. Ausnahmen und Befreiungen

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

R a m s b a c h , den 22. 8. 1973

Der Bürgermeister:



Treyer

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

WOHNBAUFLÄCHEN

		Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO
		Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
		Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

		Dorfgebiete § 5 BauNVO
		Mischgebiete § 6 BauNVO
		Kerngebiete § 7 BauNVO

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

		Gewerbegebiete § 8 BauNVO
		Industriegebiete § 9 BauNVO

SONDERBAUFLÄCHEN

		Wochenendhausgebiete § 10 BauNVO
		Sondergebiete, z. B. Hoch- schul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete § 11 BauNVO

GEBÄUDE TypEN

(Dachform, Firstrichtung, Geschößzahl)

	1 Vollgeschoß Flachdach 0° - 5° Neigung
	1 Vollgeschoß, zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO Flachdach 0° - 5° Neigung
	1 Vollgeschoß flachgeneigtes Satteldach
	8° - 12° Neigung *
	13° - 18° Neigung *
	19° - 24° Neigung
	25° - 30° Neigung
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO flachgeneigtes Satteldach
	8° - 12° Neigung *
	13° - 18° Neigung *
	19° - 24° Neigung
	25° - 30° Neigung
	1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausgebautes Dachgeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 LBO Steildach mindestens 48° Neigung
	1 Vollgeschoß zuzüglich je ein anrechenbares ausgebautes Dach- und Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LBO Steildach mindestens 48° Neigung

HINWEIS

Diese Zeichen gelten bei höheren Geschößzahlen entsprechend. Es ändert sich jeweils nur die römische Ziffer im Kreis, welche immer die Gesamtzahl der Vollgeschosse (Vollgeschosse + anrechenbare Dach- und Untergeschosse) festsetzt.

* Sofern im Symbol für das Haus die Buchstaben A + B gleichzeitig eingetragen sind, sind Dachneigungen von 8° - 18° zulässig.

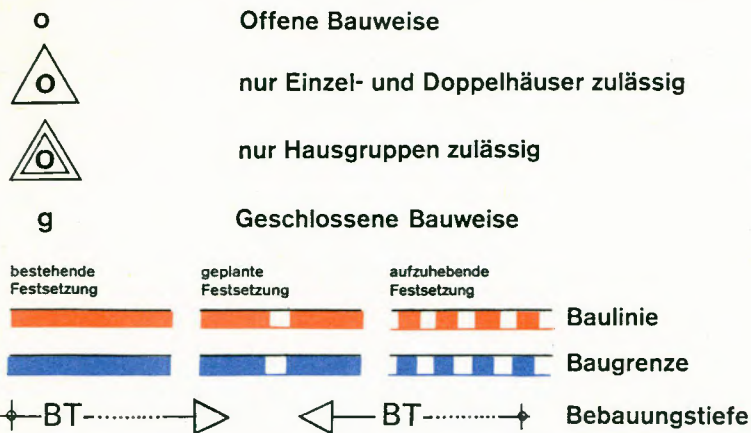
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

	Zahl der Vollgeschosse (Z)
röm. Ziffer, z. B. III	als Höchstgrenze
röm. Ziffer in einem Kreis, z. B. III	zwingend
Dezimalzahl, z. B. 0,4	Grundflächenzahl
oder GRZ mit Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4	
Dezimalzahl im Kreis, z. B. 0,7	Geschoßflächenzahl
oder GFZ mit Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7	
Dezimalzahl im Rechteck, z. B. 3,0	Baumassenzahl
oder BMZ mit Dezimalzahl, z. B. BMZ 3,0	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

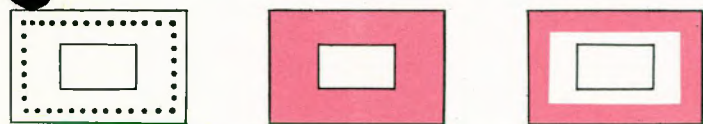
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEIN BEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

Grundstücke für den Gemeinbedarf



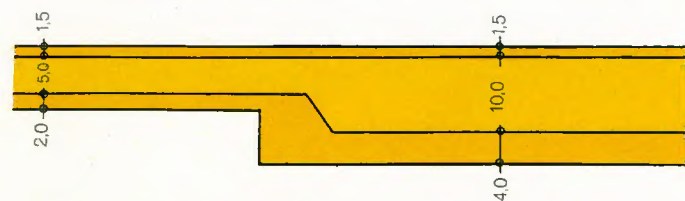
-  Verwaltungsgebäude
-  Kirche
-  Schule
-  Hallenbad
-  Krankenhaus
-  Kindertagesstätte Kindergarten
-  Theater
-  Schutzraum
-  Jugendheim Jugendherberge
-  Feuerwehr
-  Post

VERKEHRSFLÄCHEN

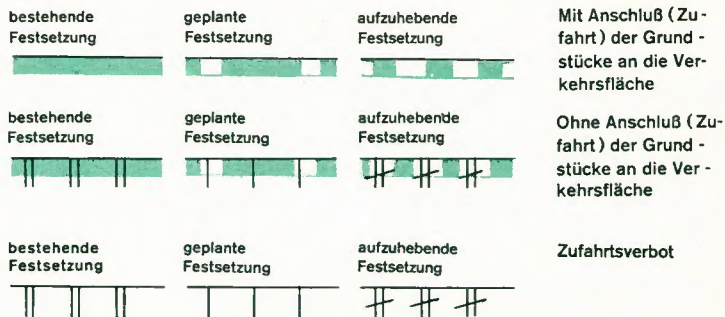
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)



Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen



Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 7 BBauG)



-  Elektrizitätswerk
-  Fernheizwerk
-  Gaswerk
-  Wasserwerk
-  Wasserbehälter
-  Umspannwerk
-  Umformerstation
-  Brunnen
-  Pumpwerk
-  Kläranlage
-  Müllbeseitigungsanlage

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN



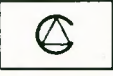

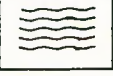

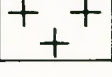
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)



GRÜNFLÄCHEN

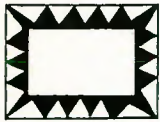
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



-  Parkanlage
-  Dauerkleingärten
-  Zeltplatz
-  Sportplatz
-  Badeplatz
-  Spielplatz
-  Friedhof

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)



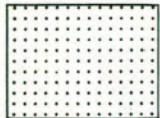
Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

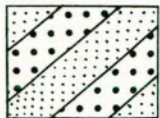
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft

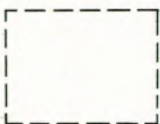


Flächen für die Forstwirtschaft



Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen



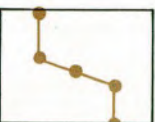
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



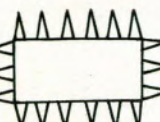
Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

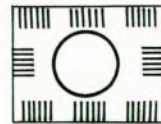


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)



Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



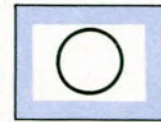
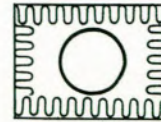
Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Naturschutzgebiet



Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



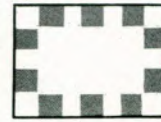
Wasserschutzgebiet



Quellenschutzgebiet



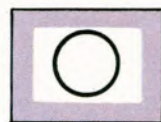
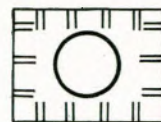
Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 3 BBauG)



Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 4 BBauG)



Flughafen



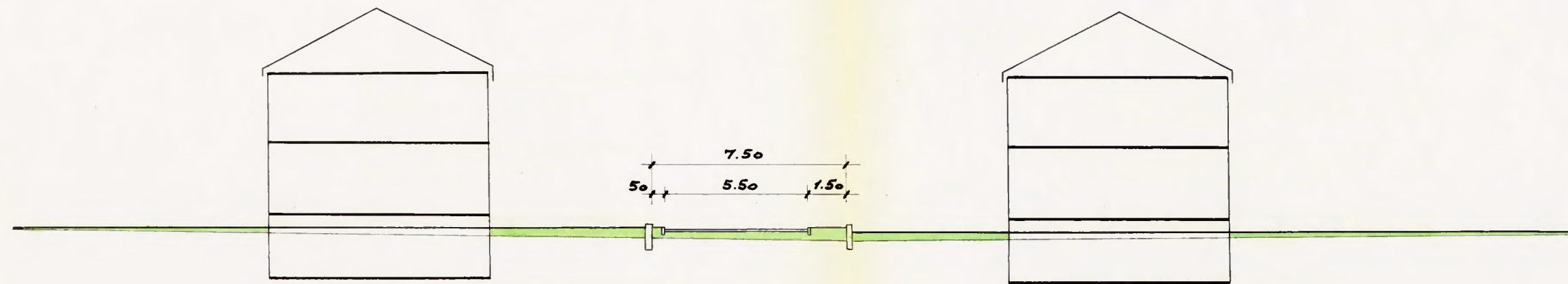
Segelfluggelände



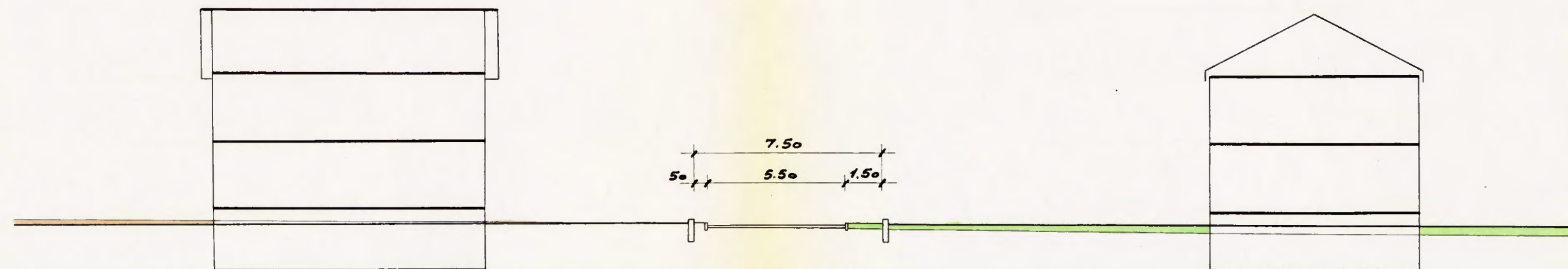
Landeplatz

Erläuterungen zu Bebauungsplanänderungen

PROFIL 1-1



PROFIL 2-2



ANLAGE NR. 6

2. FERTIGUNG

GEMEINDE RAMSBACH NEUBAUGEBIET „HUBACKERMATT“ QUERSCHNITTE

Maßstab 1:200

RAMSBACH, DEN 13. Juni 1973

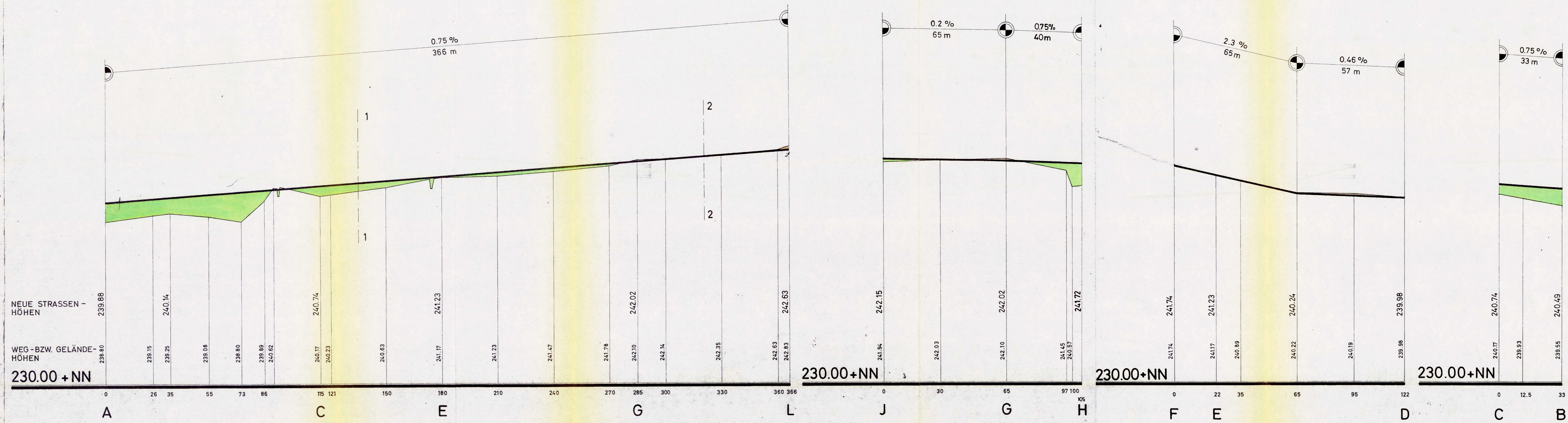
LAUF, DEN 30. 5. 73
PLANVERFASSER

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) *3054



[Handwritten signature]

GEMEINDE RAMSBACH
NEUBAUGEBIET
„HUBACKERMATT“
LÄNGSSCHNITTE
Maßstab 1:1000/100



RAMSBACH, DEN 13. Juni 1973

LAUF, DEN 30. 5. 73
PLANVERFASSER

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 9084

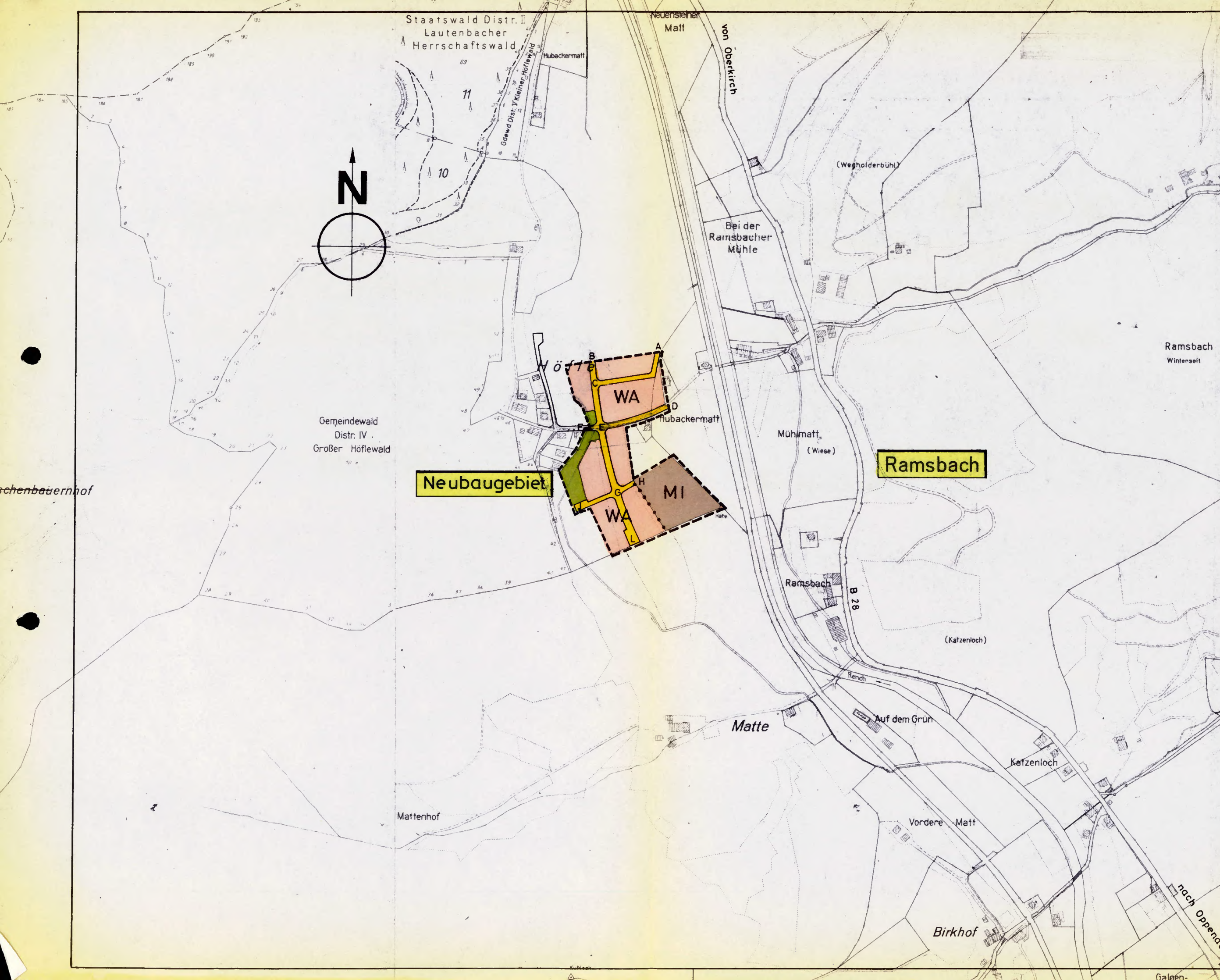


Trapp

ANLAGE NR. 3
2. FERTIGUNG

GEMEINDE RAMSBACH NEUBAUGEBIET „HUBACKERMATT“ ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Maßstab 1: 5 000

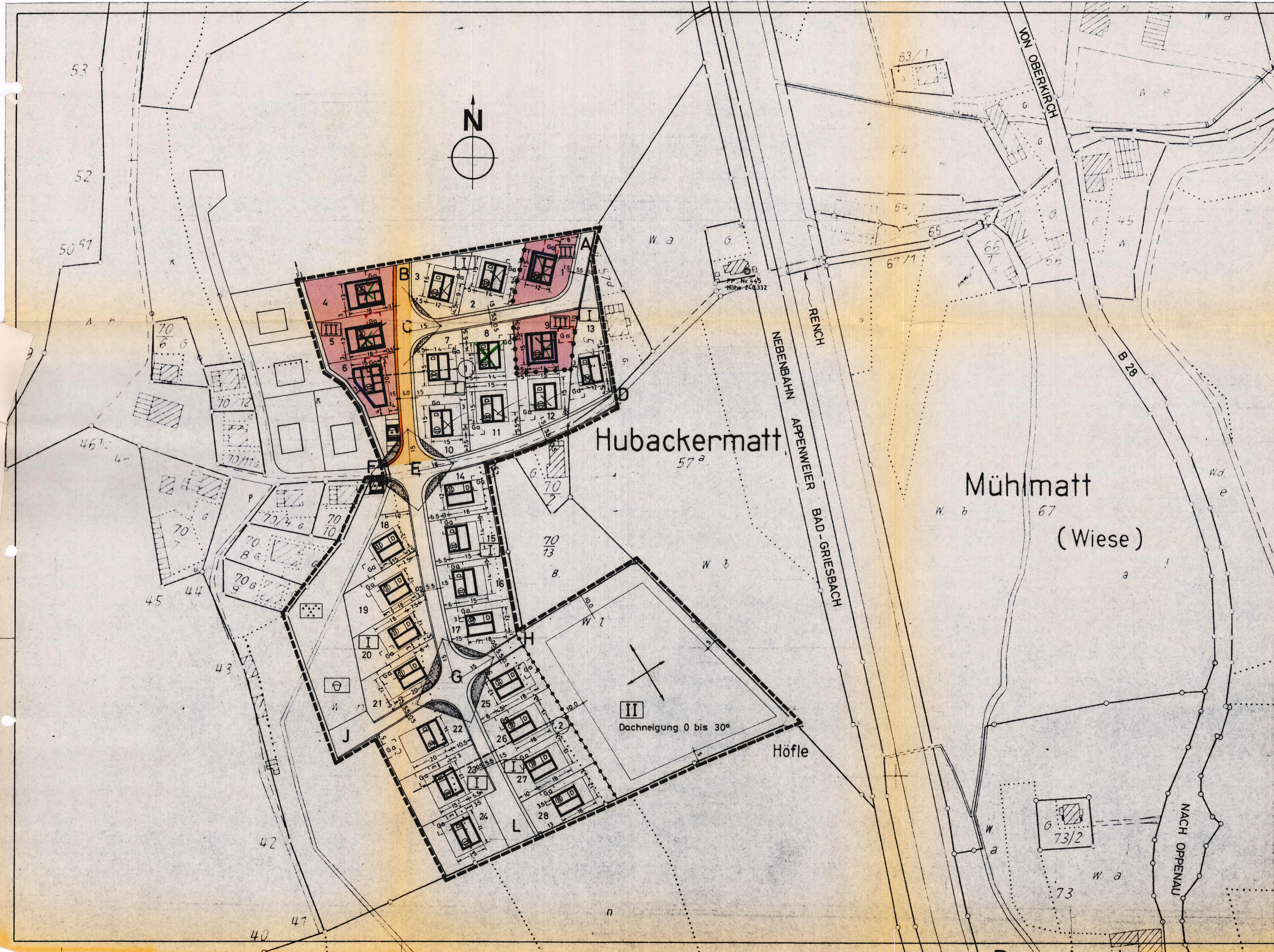


RAMSBACH, DEN 13. Juni 1973

LAUF, DEN 30. 5. 73
PLANVERFASSER -

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054





I	WA	⊕
	GRZ	0.25
	GFZ	0.4
		○ △

II	MI	I-II
	GRZ	0.4
	GFZ	0.6
		○ △

SICHTDREIECKE

III	WA	⊕ = 1:10
	GRZ	0.25
	GFZ	0.4
		○ △
	Dachneigung	45 - 48°

ANLAGE NR. 11
2. FERTIGUNG

STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH
NEUBAUGEBIET
„HUBACKERMATT“
BEBAUUNGSPLAN
Maßstab 1:1 000

DECKBLATT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
IN KRAFT GETRETEN AM 25.9.73

OPPENAU
RAMSBACH, DEN 14. September 1977
Für die Stadt, Oppenau
Der Bürgermeister:

LAUF, DEN 29. 8. 77
PLANVERFASSER (Dinter)

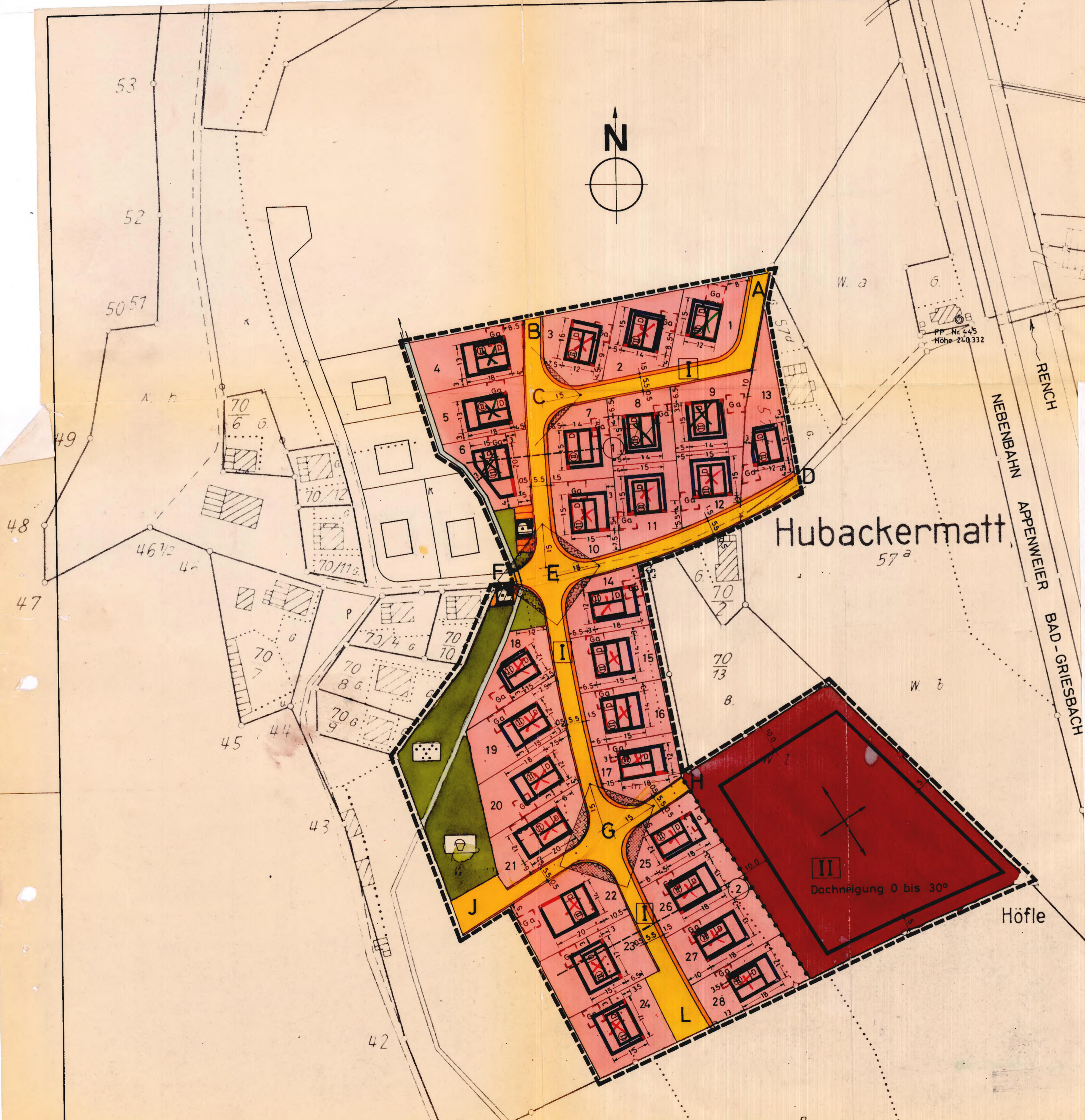
INGENIEURBÜRO
KARL ZINK
7591 LAUF/BADEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND
ZEICHENERKLÄRUNG SIEHE ANLAGE NR. 2



9. 9. 1977
günstig

48 '6 10



I	WA	⊙
	GRZ	0.25
	GFZ	0.4
	○	△

II	MI	I-II
	GRZ	0.4
	GFZ	0.6
	○	△

SICHTDREIECKE

ANLAGE NR. 2
2.FERTIGUNG

GEMEINDE RAMSBACH BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR BEBAUUNGSPLAN „HUBACKERMATT“

ANLAGE NR. 1
2.FERTIGUNG

GEMEINDE RAMSBACH NEUBAUGEBIET „HUBACKERMATT“ BEBAUUNGSPLAN Maßstab 1:1 000

- Planbearbeiter
Lauf, den 30.5.73
KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054
(Unterschrift)
- Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 HBAuG durch Beschluss
des Gemeinderats vom 13.6.1973
Ramsbach, den 13.6.1973
Frey
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBAuG
Öffentliche Bekanntmachung
am 14.6.1973 durch Anschlag
Öffentliche Auslegung
vom 25.6.73 bis 27.7.1973
den _____
Frey
Bürgermeister
- Beschluß als Satzung
nach § 10 HBAuG i.V.m. § 4 30
am 22.8.1973
Ramsbach, den 22.8.1973
Frey
Bürgermeister
- Genehmigung des Landratsamtes -
nach § 11 BBAuG - i.V.m. § 2 Ziffer 1
der 2. ÖV der Landesregierung
Offenburg, den 30. Aug. 1973
i.v. Hum
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes
nach § 12 BBAuG
Öffentliche Bekanntmachung
am 8.9.73 durch Verh.-Blatt
Öffentliche Auslegung
vom 8.9.73 bis 25.9.73
den _____

RAMSBACH, DEN 13. Juni 1973

LAUF, DEN 30. 5. 73
PLANVERFASSER

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND
ZEICHENERKLÄRUNG SIEHE ANLAGE NR. 2



S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes
" H u b a c k e r m a t t "
auf Gemarkung Ramsbach.

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO), in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976, S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Oppenau am 30.1.1980 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann "Hubackermatt", der am 25.9.1973 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes im Gewann "Hubackermatt" ist die Umwandlung von vier Grundstücken mit zweigeschossiger in eingeschossige Bauweise.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 wird geändert nach Maßgabe des Deckblattes mit Begründung vom 14.12.1978.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden ergänzt in Ziffer 2.1, 2.3, 4.1, 4.3, 4.4 und 9.6.

§ 3

Bestandteile des ergänzenden Bebauungsplanes

Anlage 1 Änderung des Bebauungsplanes "Hubackermatt" mit
Deckblatt vom 14.12.1978, M.: 1 : 1000.

Anlage 2 Ergänzende Bauvorschriften vom 14.12.1978.

Beigefügt sind:

Anlage 3 Ergänzende Begründung vom 14.12.1978.

Anlage 4 Gemeinderatsbeschuß vom 19.9.1979.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf
Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung
zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oppenau, den 31. Januar 1980

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



(Dinter)

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt

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

Oppenau, den 17. 3. 1980
Landratsamt

Baurechtsbehörde —
In Vertretung



[Handwritten signature]

Ablichtung

aus dem Sitzungs-Protokoll über den

Gemeinderatsbeschuß vom 30. Januar 1980, Nr. 52, Ziffer 3:

Änderung des Bebauungsplans der Stadt Oppenau für das Baugebiet "Hubackermatt" auf Gemarkung Ramsbach - Stellungnahme zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Beschlußfassung der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 BBauG.

Der Entwurf zur Änderung des genannten Bebauungsplanes mit ergänzender Bebauungsvorschrift und Begründung wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juni 1979 gebilligt und zur Offenlegung freigegeben. Er lag bereits vom 16. Juli bis 17. August 1979 öffentlich aus und wurde anschließend vom Gemeinderat auch in seiner Sitzung am 19. September 1979 als Satzung beschlossen. Offenlegung und Satzungsbeschuß müssen jedoch auf Empfehlung des Landratsamts Ortenaukreis als Baurechtsbehörde noch einmal wiederholt werden, weil die nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. nach der Rechtsprechung vorgeschriebene volle Woche zwischen Hinweis im "Amtlichen Verkündblatt" bzw. Aushang an der Verkündungstafel und dem 1. Tag der Offenlegung nicht eingehalten war.

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit allen Anlagen wurde daraufhin noch einmal offengelegt und zwar während der Zeit vom 30. Oktober 1979 bis einschließlich 3. Dezember 1979 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen beim Bürgermeisteramt vorgebracht werden können. Wie bei der ersten Offenlegung wurden die wichtigsten Träger öffentlicher Belange noch einmal von dieser Offenlegung benachrichtigt und waren aufgefordert - soweit ihre Interessen durch die Bebauungsplanänderung berührt sein sollten - dies dem Bürgermeisteramt bis zum Ablauf der Auslegungsfrist unter gleichzeitiger Angabe ihrer Bedenken und Anregungen mitzuteilen. Im Einzelnen waren folgende Behörden angeschrieben:

1. Regierungspräsidium Freiburg,
2. Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg,
3. Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Freiburg,
4. Staatliches Forstamt Offenburg - Kreisbeauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege - Offenburg,
5. Staatliches Forstamt Bad Peterstal-Griesbach,
6. Wasserwirtschaftsamt Offenburg,
7. Straßenbauamt Offenburg,
8. Überlandwerk Achern.

Sowohl während der ersten Auslegungsfrist als auch bei der erneuten Offenlegung sind weder von den beteiligten Behörden noch von anderer Seite irgendwelche Anregungen und Bedenken eingegangen, sodaß sich eine Beschlußfassung darüber erübrigt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen werden.

Beschluß:

Die im Entwurf aufgestellte Satzung über die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Hubackermatt", wird hiermit endgültig beschlossen. Sie ist gemäß § 11 BBauG dem Kreisbauamt Offenburg zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist nach deren Eingang nach § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen.

Ergebnis der offenen Abstimmung: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen.

Ein Abdruck der Satzung über die Änderung des Bebauungsplans "Hubackermatt" auf Gemarkung Ramsbach ist als wesentlicher Bestandteil dieser Sitzungsniederschrift angeschlossen.

Beglaubigung

Die Übereinstimmung vorstehender Ablichtung mit dem Sitzungsprotokoll wird hiermit beglaubigt.

Oppenau, den 13. März 1980



Stadt Oppenau

(Dinter)
Bürgermeister

ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" H u b a c k e r m a t t "

I. Allgemeines

Von den künftigen Grundstückseigentümern wurde beantragt, die zweigeschossige Bauweise in eine eingeschossige umzuwandeln. Die Begründung hierfür ist die derzeitige wirtschaftliche Lage, wonach sich die Bauherren nicht im Stande sehen, ein zweigeschossiges Wohnhaus finanzieren zu können.

Die Bebauungsvorschrift wird für das Baugebiet III ergänzt, das Deckblatt des Bebauungsplanes wurde bereits genehmigt.

II. Änderung und Ergänzung über die Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Baugebiete III und IV dieselbe festgesetzt, wie bereits im genehmigten Bebauungsplan für das Baugebiet I.

III. Änderung und Ergänzung über das Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet III mit 1 1/2 geschossigen Gebäuden erhält die gleiche Nutzung, wie bisher für die Grundstücke vorgesehen war.

Das Baugebiet IV wird von zwei- in eingeschossige Gebäude geändert. Aufgrund dessen wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3 erhöht, da bei eingeschossiger Bauweise erfahrungsgemäß vielfach größere Gebäudegrundrisse gewählt werden. Außerdem auch öfters Nebengebäude erstellt werden.

Die Geschosflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf 0,3 gemindert. Die Änderung liegt darin begründet, daß bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach bis 32° und nur 30 cm Kniestock eine höhere Geschosflächenzahl nicht so genutzt werden kann, wie das bei einem vollen zweigeschossigen und 1 1/2 geschossigen Haus mit 80 cm Kniestock der Fall ist. Wollte ein Bauherr eine höhere Geschosflächenzahl ausnutzen, müßte das Haus entsprechend breiter erstellt werden, das mit höherer Investition verbunden ist, die der Bauherr evtl. nicht aufbringen kann. Damit ist die Chancengleichheit nicht gegeben.

Außerdem sind vielfach im Dachgeschoß noch Abstellräume unterzubringen, die die Nutzung in wohnbaulicher Hinsicht zusätzlich schmälern.

Oppenau, den **13. JUNI 1979**

Lauf, den 14.12.1978

Der Bürgermeister:

Der Planfertiger:



(Dinter)

[Handwritten signature]

**INGENIEURBÜRO
KARL ZINK
7591 LAUF/BADEN**

[Handwritten signature]

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt

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

Offenburg den 17. 3. 1980

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



[Handwritten signature]

Stadt Oppenau
Landkreis Ortenaukreis

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

über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Hubackermatt"

① PLANBEARBEITER

LAUF, DEN 14. 12. 1978

**INGENIEURBÜRO
KARL ZINK
7591 LAUF/BADEN**

(UNTERSCHRIFT)

② AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS
DES GEMEINDERATS VOM 13. Juni 1979

Oppenau, DEN 13. Juni 1979



Stadt Oppenau

(Dinter)

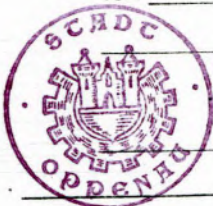
BÜRGERMEISTER

③ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
NACH § 2 ABS. 6 BBauG

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG durch Aushang an
der Verkündungstafel u. durch Hinweis hierauf im
Amtl. Verkündblatt der
Stadt Oppenau.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
VOM 30.10.1979 BIS 3.12.1979

Oppenau, DEN 5.12.1979



Stadt Oppenau

(Dinter)

BÜRGERMEISTER

④ BESCHLUSS ALS SATZUNG
NACH § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO

AM 30. Januar 1980

Oppenau, DEN 31. Januar 1980



Stadt Oppenau

(Dinter)

BÜRGERMEISTER

⑤ GENEHMIGUNG DES LANDRATSAMTES -
~~REGIERUNGSPRÄSIDIUMS~~
NACH § 11 BBauG. - i. V. m. § 2 ZIFFER 1
DER 2 DVO DER LANDESREGIERUNG

Offenburg, DEN 17. 3. 1980



(UNTERSCHRIFT)

⑥ INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 12 BBauG

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

AM _____ DURCH _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

VOM _____ BIS _____

_____, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Die mit dem Bebauungsplan am 25.09.1973 in Kraft getretene Bebauungsvorschrift wird in nachfolgenden Ziffern geändert bzw. ergänzt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I, III, IV

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 BauNVO

-Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 8 Betten-
sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 (3) 2 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4)
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher
nicht zulässig.

2.3 Baugebiet V

Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG
(Parkanlagen)

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet I (WA) und III

Z		GRZ	GFZ
II	Einzelhäuser zwingend	0,25	0,4

4.3 Baugebiet V (Grünfläche)

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestand-
teil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

4.4 Baugebiet IV

Z		GRZ	GFZ
I	Einzelhäuser zwingend	0,3	0,3

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.6 Dächer

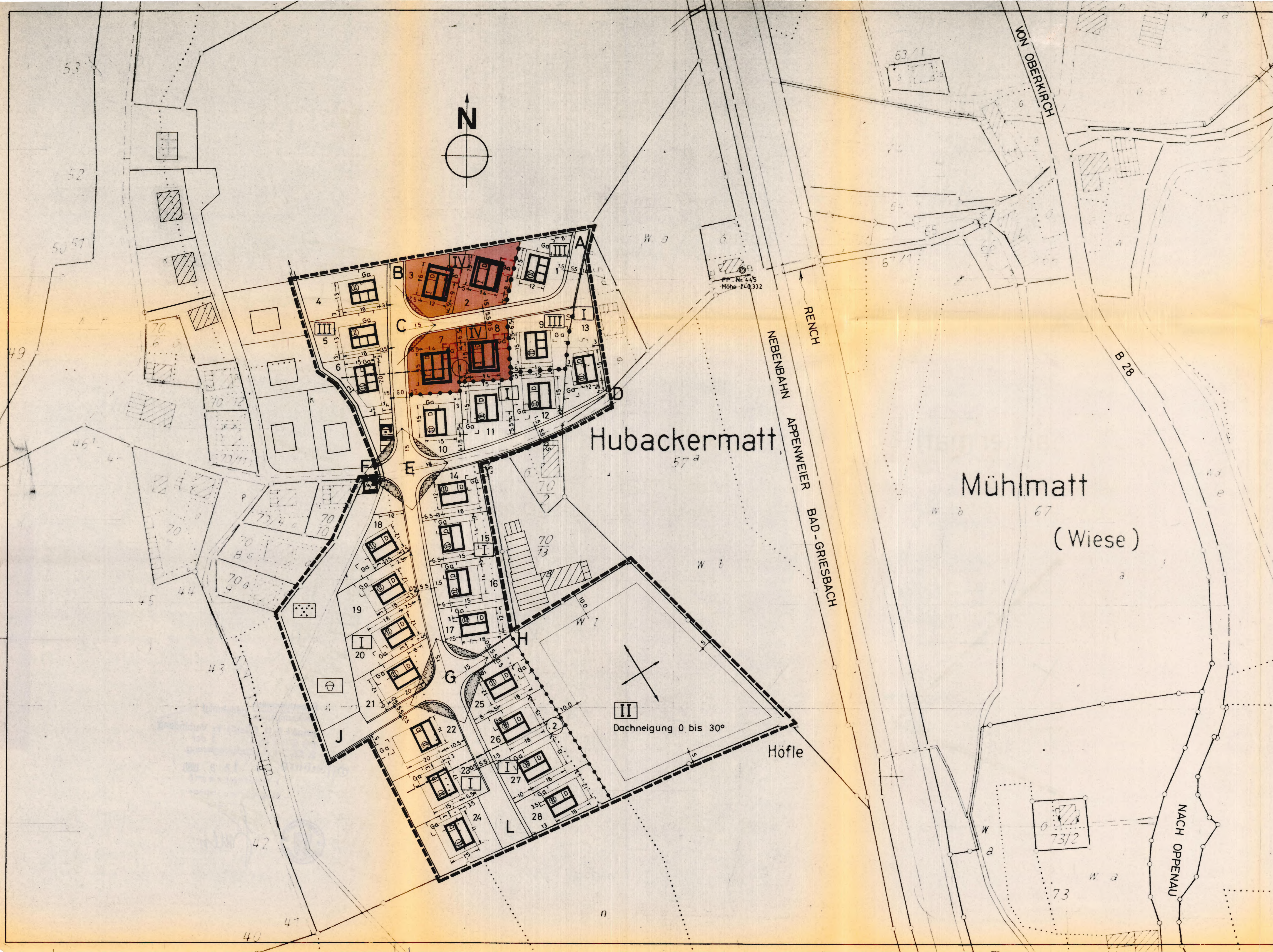
Im Baugebiet IV wird die Dachneigung von 25 - 30°
auf 25 - 32° geändert.

~~Bebauungsplan~~
Anderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenbarung den 17. 3. 1980
Landratsamt
— Baurechtsbehörde —
In Vertretung



Krüger



I	WA	⊕
	GRZ	0.25
	GFZ	0.4
	○	△

II	MI	1-II
	GRZ	0.4
	GFZ	0.6
	○	△

SICHTDREIECKEN

III	WA	⊕ = 1-ID
	GRZ	0.25
	GFZ	0.4
	○	△

IV	WA	1
	GRZ	0.3
	GFZ	0.3
	○	△

Dachneigung
mind. 45°
45 - 48°

ANLAGE NR. 1.1
FERTIGUNG

**STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH
NEUBAUGEBIET
„HUBACKERMATT“
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab 1:1 000

**DECKBLATT II
ZUM BEBAUUNGSPLAN
IN KRAFT GETRETEN AM 25.9.73**

OPPENAU
RAMSBACH, DEN 13. Juni 1979.



Stadt Oppenau
(Dinter)
Bürgermeister

LAUF, DEN 14.12.78
PLANVERFASSER

**INGENIEURBÜRO
KARL ZINK**
7591 LAUF/BADEN
Poststr. 11 Tel. 07841 73054

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND
ZEICHENERKLÄRUNG SIEHE ANLAGE NR. 2



Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt

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

Offenburg am 17. 3. 1980

Landratsamt

- Bauentscheidungsbehörde

in Vertretung



Kraus



Stadt Oppenau

Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hubackermatt I" hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie der Erstellung von Garagen.

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GB1. S. 577) hat der Gemeinderat der Stadt Oppenau am 21.10.1991 die nachstehende Änderung des Bebauungsplanes "Hubackermatt I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist

- a) die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln
- b) der Aufbau von geneigten Dächern auf Garagen

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan "Hubackermatt I" einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie über die Erstellung und Gestaltung von Garagen werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
2. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad (Altgrad) zulässig.
3. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
 - a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gauben mit einem Segmentbogendach
 - b) Zwerchgiebel
 - c) Schleppegauben und deren abgewandelten Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben ab 35 Grad Dachneigung

d) Andere Lösungen sind im Rahmen von § 3 möglich

e) Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist an der Dachschrägen zu messen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (Kupfer)
- Im Übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen

4. Giebelständige Gauben

- Die giebelständigen Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5. Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Ausschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit dem selben Material und derselben Farbe.
- Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

6. SchlepPGAuben

- Die SchlepPGAuben und deren abgewandelten Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.

- Die Einzellänge von Schlepogauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schlepogaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen

7. Garagen

Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen mit einem Satteldach gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Sonderregelungen

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

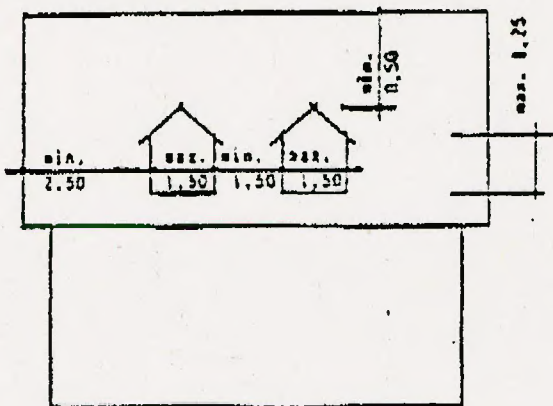
Ordnungswidrig i. S. von § 74 LBO handelt, wer den §§ 1 und 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

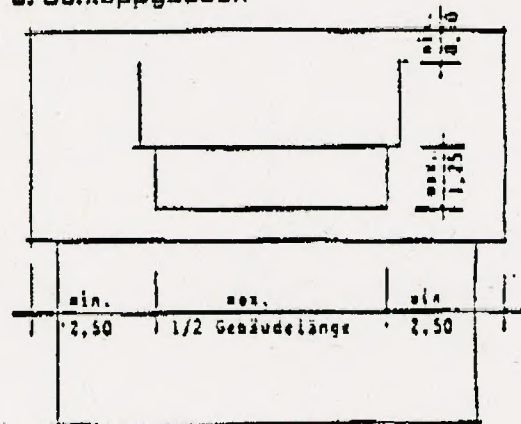
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die bisherigen Bestimmungen bezüglich der Zulassung von Dachaufbauten und Erstellung von Garagen dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

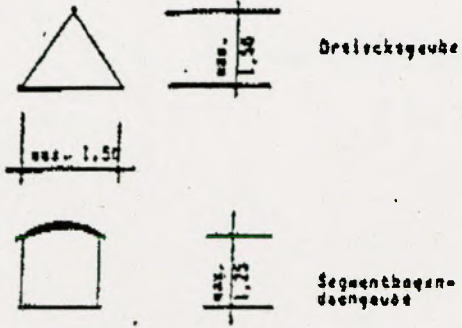
1. Giebelständige Gauben:



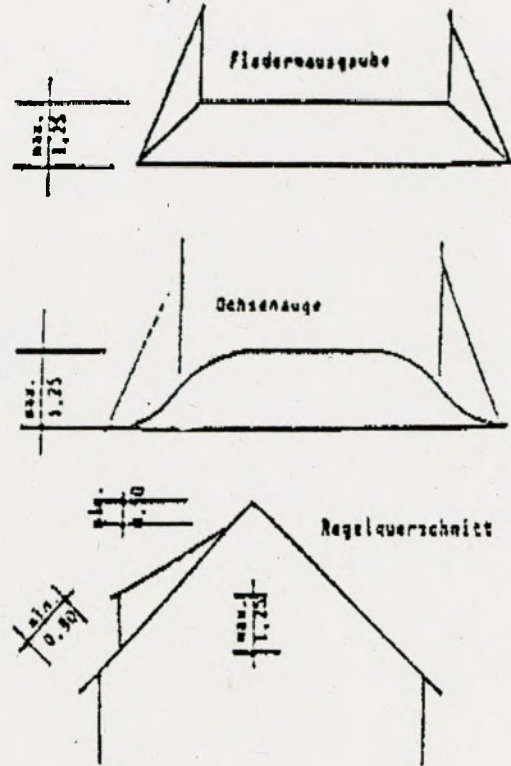
3. Schlepogauben



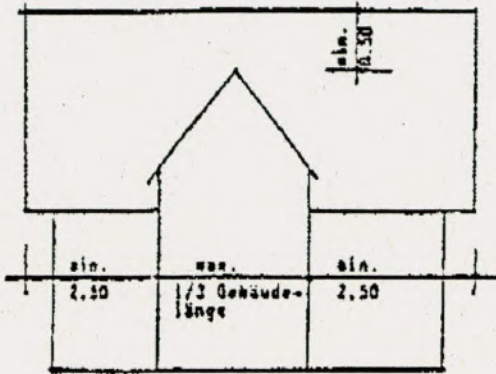
Sonderformen:



Sonderformen:



2. Zwerchgiebel



Oppenau, den 21. Oktober 1991



Grieser
Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hubackermatt I" hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie der Erstellung von Garagen.

A. Anlaß der Planänderung

In den vergangenen Jahren hat es in fast allen Baugebieten der Stadt Oppenau den Wunsch gegeben, Dachaufbauten in verschiedenen Formen zuzulassen.

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung von Dachgeschossen bieten Dachaufbauten wesentliche Vorteile. Überdies sind Dachaufbauten bezüglich der Witterungseinflüsse den teilweise vorhandenen Dachlegefenstern vorzuziehen.

Im Hinblick auf die allgemein anzustrebende bessere Ausnutzung von Dachböden zu Wohnzwecken ist deshalb die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) begründet. Damit soll die kurzfristige Schaffung dringend benötigten Wohnraumes gefördert werden.

Bei den in den vergangenen 3 Jahrzehnten erstellten Garagen mit Flachdach hat sich gezeigt, daß diese hinsichtlich ihrer Dichtigkeit sehr oft Mängel aufweisen. Überdies fügen sich Garagen mit Flachdach in der Regel nicht so gut in das Landschaftsbild ein, wie dies bei Satteldächern gegeben ist.

Nachdem auch in der Landesbauordnung bezüglich der Grenzgaragen Satteldächer, bzw. geneigte Dächer zulässig sind und dies auch für die Raumausnutzung von Vorteil ist, kann mit einer entsprechenden Änderung der Bebauungsvorschriften dem Wunsch vieler Bauherren Rechnung getragen werden.

B. Bebauungsplanänderung

Der schriftliche Teil des Bebauungsplanes "Hubackermatt I" wird in folgenden Punkten geändert:

Gegenstand der Änderungen sind:

- a) die Zulassung von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebeln
- b) der Aufbau von geneigten Dächern auf Garagen

C. Änderungsverfahren

Da in den vorgenommenen Änderungen eine wesentliche Abweichung von den bisherigen Bebauungsvorschriften gesehen wird, wird ein Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt.

Oppenau, den 21. Oktober 1991



Stadt Oppenau

Grieser
Grieser
Bürgermeister