

**BEBAUUNGSPLAN NR. 154  
„ALBERSBÖSCH – BURDASTRASSE“**

**GEMARKUNG OFFENBURG**

**1. Änderung**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG  
September 2020  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.10-154-1**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Albersbösch – Burdastraße“ geänderten oder ergänzten Festsetzungen sind durch kursive Schrift sowie Unterstreichung gekennzeichnet. Alle anderen Festsetzungen sind unverändert übernommen; hier erfolgte lediglich eine Anpassung der Rechtsgrundlagen.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 181)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1 Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

### 2. Fläche für den Gemeinbedarf

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ sind zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern dienen,
- Gebäude und Einrichtungen, die der Vermittlung von Bildung dienen,
- Gebäude und Einrichtungen, die der Ausübung von Schulsport dienen.
- Lehr- und Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle und soziale Veranstaltungen
- alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume)
- Spielplätze sowie
- Stellplätze.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1. Bestimmung des Nutzungsmaßes**

3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), First- und Traufhöhen und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO

#### **3.2. Höhe baulicher Anlagen**

3.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

3.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Solaranlagen die festgesetzte maximale Firsthöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

### **4. Bauweise**

Für die Allgemeinen Wohngebiete und für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen**

5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze zulässig. Außerdem sind Stellplätze und Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im östlichen Bereich der WA1-Fläche bis zu einer Tiefe von 60 m (gemessen ab westlicher Straßenbegrenzungslinie Burdastraße) zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

### **6. Anpflanzen von Bäumen, Begrünung**

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen; pro 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

6.2 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) von Gebäuden und Garagen einschließlich offener Garagen (Carports) sind zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

6.4 Bäume

Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

7.1 Für den Artenschutz sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kita / Schule) je eine Nistmöglichkeit für Meisen, Rotschwanz und Grauschnäpper, sowie zwei Nistmöglichkeiten für Fledermäuse an Gebäuden ab 2 m über Grund anzubringen. Die Nistmöglichkeiten sind an der Gebäudehülle anzubringen, ohne die Gebäudeisolierung zu unterbrechen.

Sollte die Umsetzung im Rahmen der privaten Bauvorhaben aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden können, sind Nistmöglichkeiten in gleicher Anzahl an den Straßenbäumen im Bereich der Schutterwälder Straße vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.2 Für den Artenschutz sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 je eine Nistmöglichkeit für Meisen, Rotschwanz und Grauschnäpper, sowie eine Nistmöglichkeit für Fledermäuse an Gebäuden ab 2 m über Grund anzubringen. Die Nistmöglichkeiten sind an der Gebäudehülle anzubringen, ohne die Gebäudeisolierung zu unterbrechen.

Sollte die Umsetzung im Rahmen der privaten Bauvorhaben aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden können, sind Nistmöglichkeiten in gleicher Anzahl an den Straßenbäumen im Bereich der Schutterwälder Straße vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **8. Lärmschutz**

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den Lärmpegelbereichen. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereichs III.

Nach außen abschließende Bauteile von folgenden Räumen und Einrichtungen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß <i>R'<sub>w,res</sub></i> des Außenbauteils in dB</b>		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches</i>
<i>III</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>30</i>

<sup>1)</sup> *An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.*

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In den allgemeinen Wohngebieten ist in Schlafräumen durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **1.1 Gestaltung von Dächern**

1.1.1 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 28° sind Dachgauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. 5% Gefälle) oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Andere Dachaufbauten wie z.B. Dacherker sind ebenfalls nur mit den aufgeführten Dachformen zulässig.

1.1.2 Dachgauben und andere Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Fassadenansicht zulässig. Die Ansichtsbreite einzelner Gauben und anderer Dachaufbauten darf 4,00 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten (Die Höhe wird bei Gauben und Dacherkern gemessen: an der senkrechten Außenwand der Gaube vom Anschnitt der Dachhaut bis zur OK Dachhaut Gaubendach).

1.1.3 Die Gaubenform muss je Gebäude einheitlich ausgeführt werden.

1.1.4 Dachgauben und andere Dachaufbauten haben von den seitlichen Gebäudeaußenwänden jeweils einen Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1,20 m betragen. Der Abstand Okerkante Gaube bzw. andere Dachaufbauten bis First Hauptdach muss mindestens 1,20 m (gemessen auf der Dachfläche) betragen.

1.1.5 Fassadenrücksprünge und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 1/3 der Gesamtgebäudebreite, jedoch nicht mehr als 4,00 m, zulässig.

1.1.6 Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

## **2. Gestaltung von Freiflächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Kies o.Ä.

## **3. Gestaltung von Einfriedigungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Stacheldrahtzäune sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

## **C HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **Geologie**

Im Planungsgebiet bilden nach Geologischen Karten junge Talablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden daher empfohlen.

## **Artenschutz**

Die Stadt Offenburg ist bemüht, den Artenschutz zu unterstützen. Daher wird empfohlen, im Bereich des WA 1 zusätzlich vier im Verbund anzubringende Nistmöglichkeiten für Mauersegler an Gebäuden ab 6 m über Grund anzubringen. Die Nistmöglichkeiten dürfen die Gebäudeisolierung nicht unterbrechen.

Offenburg, den

Marco Steffens  
Oberbürgermeister