

BEBAUUNGSPLAN

**„Im Ries - Obere Erbgasse“
(Ortsteil Fessenbach)**

7. ÄNDERUNG ENTWURF

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

29/ 03/ 2010

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.5-4/7

Textteil

I. Bebauungsplan

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Nachrichtliche Übernahme

II. Örtliche Bauvorschriften

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Bauvorschriften

I. Bebauungsplan

Hinweis:

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan (Stand 6. Änderung) sind im Text kursiv und fett markiert.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

(Die Rechtsgrundlagen sind mit der 7. Änderung aktualisiert)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Ausnahmen

In allen Allgemeinen Wohngebieten nördlich der Straße „Im Erb“, bzw. „Winzerstraße“ sowie südlich der Winzerstraße in dem Bereich westlich der Fußwegeverbindung zwischen Winzerstraße und der Fessenbacher Straße (Lgb. Nr. 3153) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

In allen Dorfgebieten sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, Anlagen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 8 und 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Gewerbegebietsfläche

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO ist im Gewerbegebiet nur die gewerbliche Nutzung „Winzergenossenschaft“ zulässig.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten. Abweichend davon können auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Einfriedigungen zum Zwecke der Weidehaltung und bauliche Anlagen zum Hochwasserschutz zugelassen werden.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

- 4.1 Die Oberkante Erdgeschossfußboden gemessen vom Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände darf am höchsten Punkt des Geländes, das vom Haus berührt wird, max. 0,30 m , südlich der Winzerstraße, ***östlich des Fußweges Winzerstraße, Fessenbacher Straße, (Lgb. Nr. 3153)*** 0,90 m betragen.

- 4.2 Die Gebäudehöhe darf gemessen von OK. Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,30 m betragen, bei zweigeschossigen 5,80 m. Südlich der Winzerstraße, östlich des Fußweges Winzerstraße, Fessenbacher Straße (**Lgb. Nr. 3153**) sind eingeschossig 4,50 m, zweigeschossig 6,50 m in Anlehnung an die vorhandene Bebauung zulässig.
- 4.3 Bei stark geneigtem Gelände dürfen, entsprechend dem zeichnerischen Teil (**Baubereiche mit der Festlegung zur Geschossigkeit I+IU**), Gebäude mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden, wobei das zweite Vollgeschoss nur auf der Talseite in Erscheinung treten darf. In diesem Fall darf die Gebäudehöhe, gemessen am talseitigen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, 5,80 m nicht überschreiten. Bei Gebäuderücksprüngen, die ein Drittel der Gesamthöhe nicht überschreiten, können höhere Traufhöhen zugelassen werden. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für 1-geschossige Gebäude.

5. Garagen

Bei Hausgruppen bzw. Einzelhäusern an der Westseite der Straße „Nachtwaide“ sind Garagen in das Haus zu integrieren. Garagen im Bauwisch sind hier unzulässig. Die gleiche Festsetzung gilt bei den Hausgruppen südlich der Straße „Im Laulesgarten“.

Bei Reihenhausgruppen südlich der Straße „Im Schwarzwäldele“ sind Garagen im Bauwisch unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die zum Erhalt festgesetzte Baumgruppe ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmale

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 0-444,0-2838,0-2839,0-2848,0-2850 ist davon auszugehen, dass archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Erdarbeiten sind hier grundsätzlich mit der zuständigen Behörde vorher abzustimmen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind ausführenden Baufirmen bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz („Zufällige Funde“) aufmerksam zu machen.

**Kontaktadresse: Landesdenkmalamt
Archäologische Denkmalpflege
Marien Str. 10 a
79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0**

Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen (anzusprechen), wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. ***Altlasten***
Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Eine Altablagerung befindet sich auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2848. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. ***Landschaftsschutzgebiet***
Das Planungsgebiet liegt im Westen teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Vorbergzone“.
4. ***Gesetzlich geschützte Biotope gem. §32 Naturschutzgesetz B.-W.***
Im Planungsgebiet liegen die gesetzlich geschützten Biotope:
 - a) ***Biotop Nr. 7513-317-311, Bezeichnung: „Röhricht Rieshof“***
 - b) ***Biotop Nr. 7513-317-3117, Bezeichnung: „Hohlwege im Gewinn Riesfeld“***

II. Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 12, Siebte AnpassungsVO vom 15.04.2007 (GBL. S. 252)
(Die Rechtsgrundlagen sind mit der 7. Änderung aktualisiert)

B. Bauvorschriften

1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 Die fünf Einzelhäuser süd-westlich **der Sackgasse in der Straße „Im Laulesgarten“**, Gewann „Riesfeld“, **können** als sogenannte „Dachhäuser“ mit einer Dachneigung von 55° errichtet werden. Bei **diesen** Gebäuden darf die Höhe Erdreich-Anschnitt der senkrechten Außenwand mit der Dachfläche max. 1,80 m betragen.
Um dem größeren mittleren Grundstück Rechnung zu tragen, könnte hier ein künftiger Baukörper ausnahmsweise auch eine Dachneigung zwischen 45-50° erhalten; in diesem Fall wäre - entsprechend dem Charakter der Dachhäuser – das Maximalmaß von 1,80 m zwischen Erdreich und unterer Dachkante (Traufkante) zu messen.

Weiterhin sind im genannten Bereich auch Gebäude mit Satteldächern (DN 28-35°) zulässig, soweit diese den anderen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

- 1.2 Die Dachneigung von Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden, die in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils mit a. D. (angepasste Dachneigung) ausgewiesen sind, muss sich dem Bestand angleichen. Überlange Dächer sind zu vermeiden. Geringe Absätze (bis zu 0,50 m in den Traufhöhen) können zugelassen werden. Die Dachdeckung ist in Farbe und Material der vorhandenen Eindeckung anzupassen.
- 1.3 Dachgauben und Dachterrassen sind gestattet.
- 1.4 ***Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Dächer aneinander grenzender Häuser sind mit gleicher Neigung herzustellen. Die Dacheindeckung ist im gleichem Material und Farbe auszuführen.***

2. Einfriedung und Grundstücksgestaltung

- 2.1 Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Hauptgebäude sind nur Einfriedungen bis 0,80 m Höhe gestattet.
- 2.2 In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 2.3 Bei seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.
- 2.4 Im Bereich Verkehrsfläche ist jede Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße untersagt.
- 2.5 Die Verwendung von Stacheldraht sowie die Errichtung von geschlossenen Mauern als Einfriedung sind nicht gestattet.
- 2.6 Ausgenommen sind Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Höhe von 2,0 m (gemessen von der rückwärtigen Hauskante) bei Hausgruppen.
- 2.7 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
- 2.8 ***Im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen sind als Einfriedung nur zur Tierhaltung erforderliche Weidezäune üblicher Bauart und Höhe zulässig.***

Offenburg, den 29. März 2010

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin