

BEBAUUNGSPLAN

**„Untersommerfeld / Wegscheid“
(Ortsteil Windschläg)**

1. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

11.04.2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.10-9/1

Textteil

- I. Bebauungsplan
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Nachrichtliche Übernahmen

- II. Örtliche Bauvorschriften
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Bauvorschriften

Hinweis:

Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan sind im Text kursiv und fett markiert

I. Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (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).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2), sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude sind 2 Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern je Gebäude nur 1 Wohnung.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

(siehe Eintragung im zeichnerischen Teil)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

4.0 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Straße in Grundstücksmittle bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhautebene darf betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden 4,80 m

bei 2-geschossigen Gebäuden 7,00 m

Die Mindesttraufhöhe bei 2-gesch. Bauweise muss 6,00 m betragen.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird festgelegt:

a) „die offene Bauweise“ (o) im Bereich der Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D)

b) die „abweichende Bauweise“ (a)

dabei werden die Gebäude auf der jeweiligen nordwestlichen bzw. nordöstlichen Grenze errichtet. Garagen oder Carports sind als schließende Zwischenbauten, eingeschossig zulässig.

6.0 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

7.0 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

(1. Änderung Bebauungsplan 10.11.2010)

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon gilt folgendes:

1. Sichtschutzwände:

Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der Baugrenzen bei dem Doppelhaus und bei der „abweichenden Bauweise“ Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge bezogen auf die Gebäuderückseite zulässig.

2. **Gartengeräteschuppen:**

Für die Aufstellung von Gartengeräteschuppen kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 2,0 m (incl. Dachüberstand) zugelassen werden, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder der Garage / Carport errichtet und eine max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche über Schuppenboden) von max. 2,5 m eingehalten werden.

3. **Terrassenüberdachungen:**

Die rückwärtige Baugrenze darf durch Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden. Bei der „abweichenden Bauweise“ und bei Doppelhäusern ist hierbei die Errichtung einer Seitenwand (siehe unter 1. Sichtschutzwände) zum Nachbarn zulässig.

8.0 Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Garagen, Carports und Stellplätze sind bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Soweit dargestellt, sind diese auf den festgesetzten Flächen zu errichten.

b) Die Grundstückszufahrtsbreite ist in der Planzeichnung festgelegt, sie darf das Maß von 6,0 m nicht überschreiten.

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14+16 BauGB)

Die im Planungsgebiet vorgesehenen und im zeichnerischen Teil entsprechend dargestellten Flächen für Mulden-Rigolen und die Entwässerungsmulden sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Hinweis:

Im Plangebiet ist das gesamte Regenwasser den Mulden-Rigolen bzw. den Entwässerungsmulden zuzuführen. Die Regenwasserableitung ist im Entwässerungsplan, anders als in bisherigen Gebieten, entsprechend darzustellen.

10.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen dargestellten Entwässerungsmulden sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung belastet.

11.0 Führung von Versorgungsanlagen und –Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind die Versorgungsleitungen nur als Unterflurleitungen zugelassen.

12.0 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Baugebiet sind die Außenbauteile der Gebäude (Außenwände, Dach) und Fenster so auszuführen, dass das resultierende Schalldämmass (Rw res.) mindestens 30 dB beträgt.

13.0 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bestandsplan gekennzeichneten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die Bäume vor schädlichen Einflüssen zu schützen (s. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Geländeveränderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrem Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Sofern die Erhaltung eines Baumes im Rahmen der Grundstücksbebauung unzumutbar ist, ist eine Ersatzpflanzung durch einen hochstämmigen Obstbaum vorzunehmen, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 16 – 18 cm.

Der bestehende Solitärbaum (Nussbaum) ist zu erhalten. Es sind weder im Wurzel- noch im Kronenbereich Eingriffe zulässig.

Schutzmaßnahmen während der Bauphase sind vom Grundstückseigentümer mit dem Fachbereich 5 „Stadt- und Umweltplanung“ der Stadt Offenburg abzustimmen.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die 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.

2.0 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. 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.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

A. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009
(GBl. S. 615) m.W.v. 01.03.2010

Bauvorschriften

1.0 Gestaltung der Gebäude

1.1 Für die Außenwandflächen der Gebäude sind folgende Materialien zulässig:

- unstrukturierter Verputz weiß oder in hellen Pastelltönen **sowie auch in anderen Farben, soweit diese weder besonders grell oder dunkel erscheinen (1. Änderung des Bebauungsplanes vom 11.10.2010).**
- Betonwerkstein oder Sichtbeton
- Kalksandstein, zementgebundene Faserplatten
- Holzschalung
- Den zuvor genannten Materialien optisch entsprechendes Material

Nicht zulässig sind:

- Klinkermauerwerk
- Natursteine (außer im Sockelbereich)
- Kunststoffverkleidungen und ähnliche Materialien

1.2 Bei Doppelhäusern ist eine Abstimmung der aneinander grenzenden Häuser in Proportion, Material und Farbgebung erforderlich.

2.0 Gestaltung der Dächer

2.1 Dächer sind als geneigte Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen. Bei der einseitigen Grenzbebauung kann die Traufe bis zu 50 cm in den Luftraum des Nachbargrundstückes übergreifen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie den zulässigen Gebäudeumriss beachten und sich in die Umgebung einfügen.

2.2 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge gestattet, die Höhe darf 1,30m (gemessen an der Vorderfront der Gaube vom Anschnitt des Hauptsparrens bis Unterkante Gaubensparren) max. betragen. Die Gaubenform je Gebäude ist einheitlich zu wählen (z.B. Schleppgauben, stehende Gauben o. Ä.)

2.3 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig.

Ausnahmsweise kann bei anderen Dachformen eine Eindeckung in Metall mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen werden. Ausgeschlossen aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen.

2.4 Dächer von Garagen (**geschlossene oder offene Garagen bzw. Carports**) sind:

(1. Änderung Bebauungsplan 11.10.2010)

- freistehend nur mit Satteldach oder Flachdach
- an das Hauptgebäude angebaut als Satteldach oder Flachdach, oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig. Die Dachneigung der Garagen mit Satteldach muss mindestens 25° betragen. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand) Dachfläche bis Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Flachdachgaragen sind zu begrünen.

Hinweis: Beim Anbau an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung und Dachform übernommen werden.

3.0 Einfriedungen

3.1 Als Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sockel aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 0,30 m sowie geschnittene Hecken bis max. 1,0 m über Gehweg- bzw. Straßenniveau zugelassen. (empfohlene Arten siehe Liste). Alternativ sind Holzzäune mit senkrechten Latten, holzfarben zulässig. **(1. Änderung Bebauungsplan 11.10.2010) Metallzäune sind zulässig, wenn sie, vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen, durch eine Anordnung der oben genannten Hecken nicht in Erscheinung treten.**

3.2 Zum öffentlichen Grünzug und zur freien Landschaft sind nur transparente Zäune (Stahlmatten-, Maschendrahtzäune) in Verbindung mit Hecken und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. (empfohlene Arten siehe Liste).

3.3 Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss mindestens einen Abstand von 0,50m von der Böschungskante der Entwässerungsmulde einhalten. Zur Gewährleistung der Pflege sind entsprechende Öffnungen zur Entwässerungsmulde hin vorzusehen. Eine Einfriedung im Profil der Entwässerungsmulde ist nicht zulässig. Empfehlung: Es wird empfohlen, im rückwärtigen Bereich zur Entwässerungsmulde eine offene Bepflanzung ohne Einfriedung vorzusehen und die Mulde in die Gartenfläche mit einzubeziehen. (Empfohlene Arten siehe Liste).

4.0 Anzahl der Stellplätze oder Garagen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Mindestzahl nachzuweisender Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

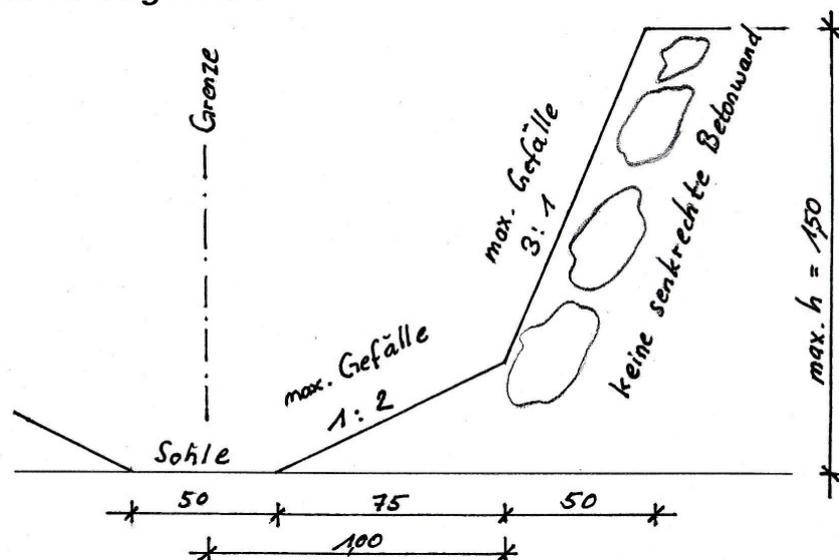
5.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Alle nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, sowie bei Abgang der Pflanzen entsprechend nachzupflanzen. Terrassen, Wege, Zufahrten müssen aus wasserdurchlässigem Material sein, oder in die angrenzenden Grünflächen entwässern. Kfz-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind in der gleichen Art auszubilden.
- 5.2 Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum pro Grundstück. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn vorhandener Baumbestand auf dem Grundstück erhalten wird.
- 5.3 Erdbewegungen auf den Grundstücksflächen sind zu minimieren. Während der Baumaßnahme ist eine Bodenverdichtung in den nicht überbauten Flächen zu vermeiden, ebenso ist nach Abtrag der Oberbodenschicht ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser auszuschließen. Auffüllungen im Vorgartenbereich dürfen maximal auf Straßenhöhe erfolgen.

(1. Änderung Bebauungsplan; 11.10.2010)

Das Profil der Mulden darf nicht steiler ausgeführt werden wie unten dargestellt.



Ist eine Befestigung des steileren Abschnittes der Böschung erforderlich, so darf diese nur mit Natursteinen oder Pflanzsteinen (mit standortgemäßer Bepflanzung) ausgeführt werden. Betonwände sind nicht zulässig.

5.4 Die Mulden für die Entwässerung sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Mulden sind von sonstigem Aufwuchs freizuhalten

Offenburg, den 11.04.2011

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin