

**BEBAUUNGSPLAN
„Hinter den Gärten“**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

BAUVORSCHRIFTEN

**STADT OFFENBURG
28.01.2011
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.510.26.4-10**

Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ Stadtteil Elgersweier

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. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) m. W. v. 01.03.2010

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen; die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.2+3 BauNVO

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um höchstens 50 % überschritten werden. § 19 Abs.4 BauNVO

2.1.3 Die Mindestbreite der Grundstücke, d.h. der Abstand der seitlichen Grundstücksgrenzen wird mit 15,00 m in den Randbereichen und mit 13,00 m in den Innenbereichen des Gebietes festgesetzt. §9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

2.1.4 Nebenanlagen sind im WA außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der privaten Freiflächen, nur bis zu einer maximalen Größe von 6m² zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 25m² zulässig. §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Für die maximal 2-geschossig festgesetzte Bebauung sind Gebäude mit einer Wandhöhe von höchstens 6,50 m (Oberkante Straße bis Oberkante Dachhaut) und einer Firsthöhe von höchstens 10 m (Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt eines Pult- oder Satteldaches) zulässig.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.2 Für die zwingend 2-geschossig festgesetzte Bebauung sind Gebäude mit einer Wandhöhe von mindestens 5,00m und höchstens 6,50 m (Oberkante Straße bis Oberkante Dachhaut) und einer Firsthöhe von höchstens 10 m (Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt eines Pult- oder Satteldaches) zulässig.
§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.3 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe gemäß 2.2.1 gilt auch für sonstige Anlagen, die die Dachfläche überragen (z.B. Sonnenkollektoren).
§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4. Verkehrsflächen

Grundstückszu- und abfahrten sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig; sie dürfen nicht breiter als 5m je Grundstück sein.
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen 1 und 2 dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch Bebauung sowie der Ortsrandeingrünung und sind entsprechend Festsetzung 7.2.1 und 7.2.3 zu bepflanzen; innerhalb der Ausgleichsflächen ist auch die Regenwasserrückhaltung sicherzustellen, in die das anfallende Regenwasser des Baugebiets einzuleiten ist.
§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

5.2 Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Ausgleichsfläche 2 ist in Form von 1,0 m tiefen, naturnah gestalteten und seitlich abgeflachten Mulden auszubilden, innerhalb der Ausgleichsfläche 1 in Form einer max. 0,5 m tiefen Senke und als Schotter- und Wiesenflächen zu gestalten. Eine Eingrünung mit standortgerechten Strauchgruppen ist vorzunehmen.
§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche 3 dient der Schaffung eines ausreichenden Abstands zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und kann bei einer eventuellen späteren Baugebietserweiterung überbaut werden. Sie wird daher nicht in die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen einbezogen. Die Festsetzung wird auf maximal 10 Jahre zeitlich begrenzt. Als Folgenutzung soll Wohnnutzung (WA) festgesetzt werden. Bis dahin ist sie entsprechend Festsetzung A 7.2.1. zu bepflanzen.
§ 9 Abs.1 Nr.24+25a u. Abs. 2 BauGB

5.4 Externe Ausgleichsflächen

Außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen und Maßnahmen werden in Kapitel D beschrieben.

6. Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Nutzung als Hausgarten. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nur als untergeordnete Nebenanlagen in Form von Pergolen, Spielgeräten und Geräteschuppen ausnahmsweise zulässig. Die untergeordneten Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck des Wohngebietes dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen.

§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

7. Begrünung

7.1 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ab 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.2. Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen

7.2.1 Die Fläche 2 ist seitlich mit Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen; die Funktionsfähigkeit der Regenrückhalteanlagen darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.2.2 Die Fläche 3 wird zunächst als extensiv gepflegter Wiesenstreifen angelegt. Falls nach 10 Jahren keine Baugebietserweiterung stattfindet, wird dieser Streifen zur Ortsrandeingrünung mit standortangepassten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

§ 9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.2 BauGB

7.2.3 Die Fläche 1 ist am Rand des Retentionsbereichs mit Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen; die Funktionsfähigkeit der Regenrückhalteanlagen darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Außerhalb des Retentionsbereichs nach Westen hin sind hochstämmige Obstbäume auf einer extensiv zu pflegenden Wiese anzupflanzen. Pflanz- und Pflegevorgaben gemäß den Ausführungen im Umweltbericht sind zu beachten.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.3 Bäume

7.3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2m von Versiegelung freizuhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

7.3.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu schützen (empfehlende Gehölzliste s. Umweltbericht).

§ 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

8. Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte beinhalten die Anlage und Unterhaltung jeweils einer unterirdisch verlegten Regenwasserableitung durch den städtischen Eigenbetrieb Stadtentwässerung; die Leitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden.

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Im Geltungsbereich sind Dächer von 3° - 40° Neigung zulässig; Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.1.2 Doppelhäuser sind mit Satteldächern von 30° Neigung zu erstellen; andere Dachformen und –neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 sind nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergrenzenden Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

1.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 28° nicht zulässig. Bei Dachneigungen ab 28° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Die Höhe der Gauben darf 1,5 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

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

1.1.5 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder als Flachdächer auszuführen und zu begrünen oder mit mindestens 25° Neigung im gleichen Dachmaterial wie das Hauptgebäude.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten oder Wege sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

2.2 Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 0,80 m abweichen.

2.3 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe bis max 1.00m über Gehwegniveau zulässig. Sonstige Einfriedigungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein und sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

3. Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Die Ableitung des von Dächern und Flächenbefestigungen anfallenden Regenwassers in die Regenwassermulde auf öffentlichem Grund ist im Bereich westlich der Sportplatzstraße durch die Anlage von offenen (Pflaster)rinnen oder Rasenmulden zu sichern. Östlich davon wird das anfallende Oberflächenwasser zunächst unterirdisch gesammelt. Das gesamte Oberflächenwasser wird dann über die Fläche 2 in Regenwassermulden zur Versickerung in Fläche 1 geführt.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs.6 BauGB

1. Denkmalschutz

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Gewölbebrücken o.ä. betroffen sein sollten, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Wasserschutzgebiet

Auf die Beachtung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Schutterwald der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schutterwald wird hingewiesen.

D Externer Ausgleich – vertragliche Regelungen

§ 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1.** Die außerhalb des Geltungsbereichs direkt südlich an Maßnahmenfläche 1 grenzende Fläche dient der Förderung wertvoller Vogelarten der Streuobstwiesen. Hier werden hochstämmige Obstbäume auf einer extensiv zu pflegenden Wiese angepflanzt. Zusätzlich werden im Randbereich Hecken- und Saumstrukturen angelegt. Die genaue Lage und Größe, sowie genaue Pflanz- und Pflegevorgaben sind im Umweltbericht dargestellt.
- 2.** Die weiteren südlich des Geltungsbereichs befindlichen Flächen dienen der Förderung wertvoller Vogelarten der Streuobstwiesen. Hier werden bereits bestehende Obstwiesen gesichert. In größeren Bestandeslücken werden Jungbäume nachgepflanzt. Im Altbestand werden zusätzlich Nistkästen gemäß den Angaben im Umweltbericht angebracht. Die genaue Lage und Größe, sowie genaue Pflanz- und Pflegevorgaben sind im Umweltbericht dargestellt.
- 3.** Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmenflächen aus dem städtischen Öko-konto herangezogen. Die genaue Lage und Größe ist im Umweltbericht dargestellt.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin