

BEBAUUNGSPLAN

„In der Abtsmatte Teil I“

6. Änderung und Ergänzung

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

Stadtteil Zell-Weierbach

24.10.2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

5110.26-11-4/6

Bebauungsplan „In der Abtsmatte Teil I“, Stadtteil Zell-Weierbach

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555)

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen der Verwaltung

§ 1 Abs. 6 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), zulässigen Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse sowie durch die textlich festgesetzte maximale Grundfläche der Gebäude. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2,3 BauNVO

2.1.2 Die Grundfläche jedes einzelnen Gebäudes in den Bereichen, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, darf 200 m² nicht überschreiten. Die gemäß zeichnerisch festgesetzter GRZ zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2,3 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) (Außenwandhöhe) darf eine Höhe von 6,50 m über dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das vorhandene Gelände bis zum

Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Die maximale Firsthöhe (FH) (Gebäudehöhe) ist auf höchstens 10,00 m (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches) zu beschränken. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.2 Die Höchstgrenzen für die Traufhöhe und Firsthöhe gemäß 2.2.1 können bei Energiesparhäusern/Passivhäusern mit mindestens KfW-55-Standard um 0,25 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.3 Die Außenwandhöhe von Garagen darf 3,00 m über dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände (gemessen am tiefsten Anschnitt an das vorhandene Gelände) nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze zulässig. Garagen (einschl. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist für die Grundstücke Abtsgasse 72-78 nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5.1 Die Anzahl der Wohnungen wird im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund (für die Grundstücke Hasengrund 10a-26 (gerade) sowie 15-55 (ungerade) und An der Schleif 2) auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

6 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

6.1 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; ab 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- 6.2 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen (einschl. Carports) sind zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

7 Private Grünflächen

- 7.1 Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedigungen, freizuhalten. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Gestaltung von Dächern

- 1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit Gegenpult mit einer Dachneigung bis 45°, sowie andere Dachformen, wenn sie sich in die Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach bis max. 45° Neigung einpassen.
- 1.1.2 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-35° 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 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig.
- 1.1.4 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 – 38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- 1.1.5 Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- 1.1.6 Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. ½ der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 4,50 m, die Höhe 1,50 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

2 Gestaltung von Freiflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Anfüllungen und Abtragungen auf den Privatgrundstücken sind so durchzuführen, dass die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeänderungen dürfen von den vorhandenen Geländehöhen um maximal 1 m abweichen.
- 2.2 Im Anschluss an die Nachbargrundstücke sind Auffüllungen so durchzuführen, dass die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig verändert werden, maximal jedoch um 0,50 m.
- 2.3 Befestigte Grundstücksflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig.

3 Gestaltung von Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Zäune und Mauern höher als 1,40 m nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dabei darf die Höhe eines gemauerten Sockels 0,40 m nicht überschreiten.
- 3.3 Stützmauern sind als Begrenzung zur öffentlichen Straße hin zulässig, sofern das natürliche Gelände abgestützt werden muss. Sie sind als Natursteinmauern auszuführen und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

4 Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

- 4.1 Die Stellplatzverpflichtung wird im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund (für die Grundstücke Hasengrund 10a-26 (gerade) sowie 15-55 (ungerade) und An der Schleif 2) auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Luftfahrtbestimmungen

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Lahr nach § 12 LuftVG. Die Bauhöhen werden auf 254,41 m ü.NN. beschränkt.

2 Landschaftsschutzgebiet

- 2.1 Das Grundstück Flst.Nr. 11047 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Brandeck. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Altlasten

- 3.1 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.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin