

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„UNTER - SOMMERFELD“**

OFFENBURG - WINDSCHLÄG

5. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF

STADT OFFENBURG

Mai 2012

DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG

501.5110.26.10-3/5

Anlässlich der Änderung des Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen insgesamt redaktionell neu gefasst und überarbeitet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 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), Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) (Außenwandhöhe) darf bei Gebäuden mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss 4,20 m, bei Gebäuden mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen 7,10 m (gemessen von der Fahrbahn Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückserschließung bis zur Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) (Gebäudehöhe) darf bei Gebäuden mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss 7,70 m, bei Gebäuden mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen 10,60 m (gemessen von der Fahrbahn Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückerschließung bis zum höchsten Punkt des Daches) nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht zwischen Straße und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sowie nicht zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Die Vorgartenzone zwischen Straße und vorderer Baugrenze ist auch von Nebenanlagen freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

4 Öffentliche Grünflächen

4.1 Innerhalb der auf der öffentlichen Grünfläche „Friedhof“ festgesetzten überbaubaren Fläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung Friedhof dienen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.2 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs dient der Regenwasserversickerung; dort ist die Anlage von Entwässerungsmulden und einem Pflweg zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Entwässerungsmulde ist als Rasenfläche anzulegen.

Die übrige öffentliche Grünfläche westlich der Gemeinbedarfsfläche ist als Schotterrasenfläche anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.2 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen; ab 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

5.3 Flachdächer (bis 3° Neigung) von Gebäuden und Garagen einschließlich offener Garagen (Carports) sind zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5.4 Bäume

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b 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, Pultdächer und Pultdächer mit Gegenpult. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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 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. Dachkerker sind ebenfalls nur mit den aufgeführten Dachformen zulässig.

1.1.4 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).

1.1.5 Die Gaubenform muss je Gebäude einheitlich ausgeführt werden.

1.1.6 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.

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

1.1.8 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..
- 2.2 Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um maximal 0,80 m abweichen. Im Anschluss an die Nachbargrundstücke sind Auffüllungen so durchzuführen, dass die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig verändert werden, maximal jedoch um 0,50 m.

3. Gestaltung von Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen höher als 2,00 m nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.3 Stacheldrahtzäune und geschlossenen Mauern sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

- 1.1 Auf dem Friedhof befinden sich 6 Kleindenkmale (gem. Liste über Kleindenkmale Untere Denkmalbehörde).

D HINWEISE

2. Altlasten

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

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin