

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2
„IM BOSCHMANNSACKER-HINTER DEM DORF“**

OFFENBURG-GRIESHEIM

**5. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG
ENTWURF**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**NEUFASSUNG
AUF GRUND DER ERWEITERUNG DES
GELTUNGSBEREICHES**

**STADT OFFENBURG
06.03.2013
DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG
501.5110.26.6-2/5**

Bebauungsplan "Im Boschmannsacker – Hinter dem Dorf", Stadtteil Griesheim

5. Änderung und Ergänzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art.70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

1.1.1 Die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4+ 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in allen festgesetzten Wohngebieten des Geltungsbereichs unzulässig. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur auf den an die Straße "Schießrain" angrenzenden Grundstücken zulässig. § 1 Abs.6 Nr.2 + Abs.8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

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

2.2 Grundflächenzahl GRZ

2.2.1 In den festgesetzten Wohngebieten nördlich der Hornisgrindestraße darf die festgesetzte GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. § 19 Abs.4 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Für die maximal 2-geschossig festgesetzte Bebauung sind Gebäude mit einer Außenwandhöhe von höchstens 6,75 m (Oberkante Erschließungsstraße 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

2.3.2 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe gemäß 2.3.1 gilt auch für sonstige Anlagen, die die Dachfläche überragen (z.B. Sonnenkollektoren).

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplätze und Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze angeordnet werden, soweit ein durch Vorgärten geprägtes Straßenbild erhalten bleibt.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.2 In den Wohngebieten nördlich der Hornisgrindestraße ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.3 Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Reihenhausbauung südlich der Hornisgrindestraße sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen unterzubringen.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Grundstückszufahrten für die Wohngebiete nördlich der Hornisgrindestraße sind nur innerhalb des festgesetzten Einfahrsbereichs anzuordnen; ihre Breite darf 6,0 m je Grundstück nicht überschreiten.

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ist die Errichtung und der Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung mit allen dafür erforderlichen Anlagen und Freiflächen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

5.2 Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche "Schule" ist die Errichtung und der Betrieb einer allgemeinbildenden Schule mit allen dafür erforderlichen Anlagen und Freiflächen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

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

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen 1 – 4 sind dem neuen Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße zugeordnet und dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch Bebauung sowie der Ortsrandeingrünung; sie sind entsprechend Festsetzung 8.3 zu bepflanzen. Innerhalb der Ausgleichsflächen 1 und 2 ist auch die Regenwasserrückhaltung sicherzustellen, in die das anfallende Regenwasser des Baugebiets nördlich der Hornisgrindestraße einzuleiten ist.

§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

6.2 Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Ausgleichsflächen 1 und 2 ist in Form von höchstens 0,8 m tiefen, seitlich abgeflachten Mulden auszubilden und als Wiesenflächen mit seitlichem Pflegeweg zu gestalten.

§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

7. Öffentliche Grünflächen

7.1 Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

8. Begrünung

8.1 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, pro angefangene 350 m² ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubhochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

8.2 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 6 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB

8.3 Ausgleichsflächen

8.3.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen 1 und 2 sind als Extensivwiesen mit linienhaft begleitenden Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen; dabei ist ein Pflanzabstand der hochwachsenden Bäume zur angrenzenden Ackerfläche von mindestens 5 m einzuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Regenrückhalteanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

8.3.2 Die festgesetzten Ausgleichsflächen 3 und 4 sind als Extensivwiesen an den vorhandenen Gräben mit einzelnen Gehölzgruppen aus heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen; die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

8.4 Bäume

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 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° - 50° Neigung zulässig; Flachdächer (bis 3° bzw. 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nr. 13, 20 und 21 am Schießrain, auf denen nur geneigte Dächer von 38° – 50° zulässig sind.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen 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 Anbauten an bestehende Gebäude sind mit Dächern entsprechend der bestehenden Dachneigung oder mit Flachdächern zu versehen.

1.1.4 Dachgauben sind nur bei geneigten Dachflächen ab 28° Dachneigung als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge darf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen; die Höhe der Gauben darf 1,50 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

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

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

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

2.2 Die Geländehöhe der Baugrundstücke ist an die jeweils angrenzende Höhe der Hornisgrindestraße (OK Gehweg) anzugleichen. An der rückwärtigen nordöstlichen Grundstücksgrenze ist im Abschnitt 1 eine Geländehöhe von ca. 146,60 m ü. NN, im Abschnitt 2 eine Geländehöhe von ca. 146,80 m ü. NN einzuhalten. Abweichungen sind nur mit Zustimmung des AZV zulässig.

2.3 Einfriedigungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein und sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

3. Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

3.1 In den Wohngebieten nördlich der Hornisgrindestraße ist die Ableitung des von Dächern und Flächenbefestigungen anfallenden Regenwassers durch die Anlage von offenen Pflasterrinnen zu sichern, die an die Regenrückhalteulden in der angrenzenden Ausgleichsfläche entsprechend der Festsetzung A 6. anzuschließen sind.

**C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer
Rechtsvorschriften**
§ 9 Abs.6 BauGB

1. Denkmalschutz

1.1 Im Geltungsbereich befindet sich ein Gebäude, das nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen sind. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2 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

D Hinweise

2. Erdaushub

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

Offenburg, den 06.03.2013

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin