

**BEBAUUNGSPLAN NR. 163
„BAUBLOCK MOLTKESTRASSE,
WEINGARTENSTRASSE, HILDASTRASSE,
HINDENBURGSTASSE“
OFFENBURG**

ENTWURF

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Bebauungsplan Nr. 163 „Baublock Moltkestraße, Weingartenstraße, Hildastraße, Hindenburgstraße“ Offenburg

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

1.1.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.2 Bestimmung der Grundflächenzahl

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

1.2.1

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Planeinschrieb festgelegten Höchstwerte der Grundflächenzahl auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

Im Bereich mit der Ordnungszahl 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

1.3.1

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der max. Firsthöhe (FH), der max. Gebäudeoberkante (OK) und der max. Traufhöhe (TH). Maßgebend sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

1.3.2

Als unterer Bezugspunkt 0,00 m für die Ermittlung von Firsthöhe (FH), Gebäudeoberkante (OK) und Traufhöhe (TH) wird die Oberkante des angrenzenden Gehwegs der erschließenden Straße angenommen (Schnittpunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg).

§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3.3

Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante Attika, bei geneigtem Dach die Firsthöhe) definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

2.1

In der geschlossenen Bauweise (g) sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauNVO

2.2

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.3

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1

Die Anlage von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Garagen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

3.2

Auf den dargestellten Flächen für Garagen sind Garagengebäude mit einer Gebäudeoberkante (OK) von max. 3,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt 0,00 m für die Ermittlung der Gebäudeoberkante (OK) wird die Oberkante des angrenzenden Gehwegs der erschließenden Straße angenommen (Schnittpunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze mit dem unmittelbar angrenzenden Gehweg).

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 18 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1

Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.2

Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 m x 2 m von Versiegelung freizuhalten. Abgrabungen und Aufschüttung im Kronentraufbereich sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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

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

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

1.1.1

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Hauptgebäude,

d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind.

1.1.2

Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.1.3

Dachaufbauten sollen die gleiche Dacheindeckung (Form, Material und Farbe) wie das Hauptdach aufweisen. Beschichtete Kupfer- oder Zinkblecheindeckungen sind zulässig.

1.1.4

Im Dachbereich sind als Dachaufbauten nur Zwerchhäuser, Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden. Zwerchhäuser und Dachgauben dürfen in der Summe 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Gemessen an der Außenecke des Dachaufbaus darf der Höhenunterschied zwischen der Dachfläche des Hauptdaches und der Dachfläche des Dachaufbaus nicht höher als 1,65 m sein. Die Länge von Zwerchhäusern darf straßenseitig jeweils 1/3 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge einzelner Gauben darf straßenseitig 3,00 m nicht überschreiten. Gauben in zweiter Reihe sind straßenseitig auf die Gliederung der darunterliegenden Gauben abzustimmen und müssen 40 % kleiner dimensioniert sein als die Gauben in erster Reihe. Dachaufbauten sind in ihrer Positionierung auf die Fensterachsen der Gebäude abzustimmen. Die Dachflächen von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Zu Ortgängen (seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel), Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.1.5

Dachbalkone und Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

1.1.6

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen 100 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch kann in diesem Fall die Dachbegrünung auf 70% Flächenanteil reduziert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

C Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 und 6 a BauGB

2. Werbeanlagensatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung (WAS) Schutzzone II gem. §§ 2 und 4 WAS.

D Hinweise

1. Denkmalschutz

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Schmutz- oder Mischwasserkanalisation einzuleiten.

3. Artenschutz

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben, bei denen Bäume gefällt werden sollen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.