

**BEBAUUNGSPLAN NR. 170
„HAUSGRUPPE RAMMERSWEIERSTRASSE
102-112“ OFFENBURG**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Bebauungsplan Nr. 170

„Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3

Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2.1.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), 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

2.2 Bestimmung der Grundflächenzahl

Siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2.2.1

Als Maß der baulichen Nutzung gilt der durch Planeinschrieb festgelegte Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,5 auf der in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablone.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.3 Bestimmung der Geschossflächenzahl

Siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2.3.1

Als Maß der baulichen Nutzung gilt der durch Planeinschrieb festgelegte Höchstwert der Geschossflächenzahl von 1,0 auf der in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablone.

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

2.4.1

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

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

2.4.2

Als maßgebender unterer Bezugspunkt 0,00 für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, zur Erschließung dienenden, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des

Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkten in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.4.3

Für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2.4.4

Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie) definiert.

§18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

3.1

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

3.2

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

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

4. Flächen für Nebenanlagen

4.1

Die Anlage von Nebenanlagen (Na) wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze ist nur innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

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

5.1

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2

Im Geltungsbereich ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- oder großkroniger Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Bei Neupflanzungen muss die Pflanzgrube ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m³ aufweisen. Es wird empfohlen, Arten der nachstehenden Pflanzliste 1 zu verwenden. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der bestehenden Eidechsenhabitate sind zum Schutz der Arten entsprechende Pflanzzeitbeschränkungen zu beachten.

Pflanzliste 1

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Robinie	(Robinia pseudoacacia)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

6.1 Festsetzung von passiven Schallschutz

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109¹

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile² von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

¹ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

² Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80*
* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Tabelle 1 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung für die Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen (vgl. Abbildung 1) zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweis: Die festgesetzten Maßnahmen gelten nur für den Neubau oder Umbau von Gebäuden, für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

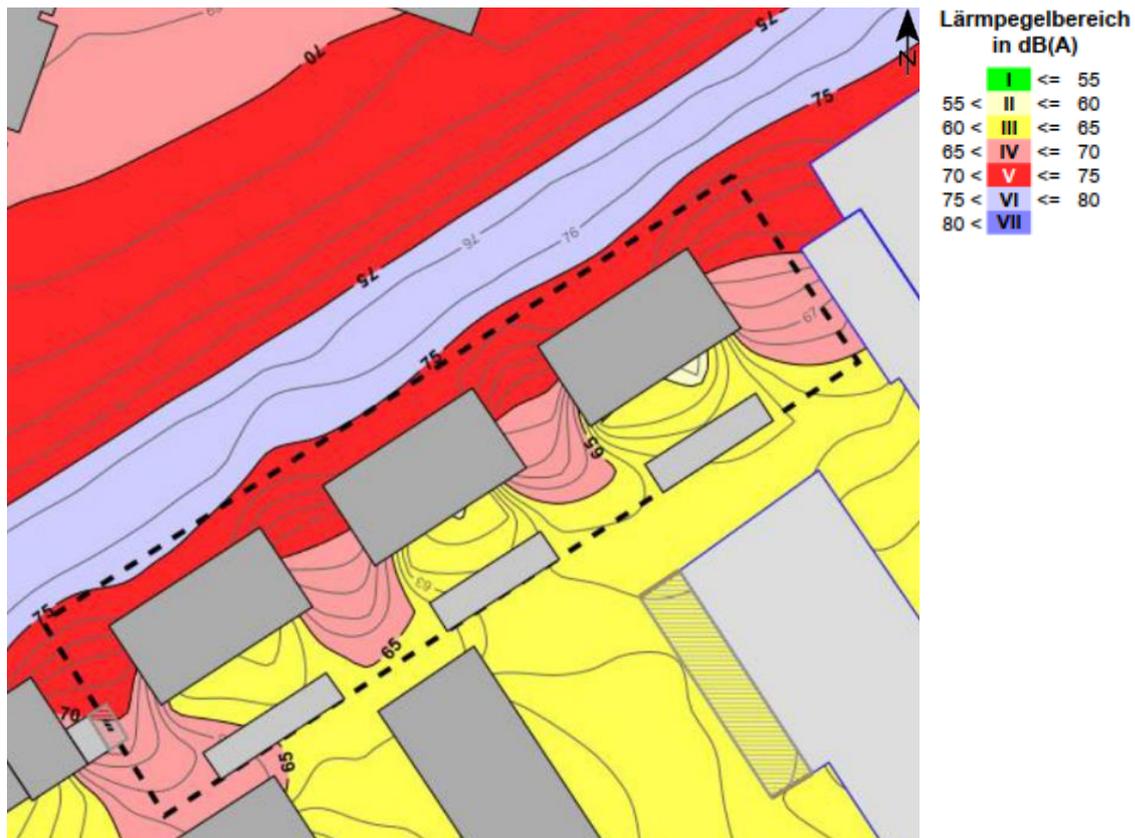


Abb. 1 - Lärmpegelbereiche nachts, Heine + Jud 2021

Lüftungseinrichtungen

Für alle Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 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 LBO

Siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung

1.1.1

Geneigte Dächer, einschließlich der Wetterdächer, sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Biberschwanzziegeln einzudecken. Hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.1.2

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

1.1.3

Im Dachbereich sind als Dachaufbauten nur 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. 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 einzelner Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Gauben in zweiter Reihe sind unzulässig. Dachaufbauten sind in ihrer Positionierung auf die Fensterachsen der Gebäude abzustimmen. Die Dachfläche von 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.

1.1.4

Dachbalkone und Dacheinschnitte sind unzulässig.

C Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Erhaltungsziele

Aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt weist das in § 1 der Satzung bezeichnete Gebiet eine besondere städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf. Diese besondere Eigenart ist in der Begründung zu dieser Satzung dargelegt.

(2) Genehmigungspflicht

Zur Erhaltung dieser städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Abbruch, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung und

die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Genehmigungspflicht unterstellt. Dies gilt auch für die gemäß Landesbauordnung genehmigungsfreie Vorhaben.

(3) **Versagungsgründe**

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zu Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

D Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

1. Werbeanlagensatzung

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

E Hinweise

1. Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. 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 Versicke-

rung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, 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. Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

5. Einsichtnahme in Gutachten, technische Regelwerke und DIN-Vorschriften

Auf die Schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen.

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften, Regelwerke und Empfehlungen sind bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister