BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“
Rammersweier

ENTWURF

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

+

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

04.02.2022

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1

301.3110.26.11-20

Bebauungsplan „Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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, zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Ergänzend zum Planteil des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Gebietskategorie wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- 1.2 Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 1 Abs. 6 Z. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die Eintragungen in die Planzeichnung sind beachtlich.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports darf maximal 0,5 m betragen. Als unterer Bezugspunkt ist der für jedes Baufeld eingetragene Höhenpunkt (NHN) im natürlichen Gelände des Baugrundstücks anzunehmen (Eintrag s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

- 2.3 Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) darf 6,5 m betragen. Als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt ist der für jedes Baufeld eingetragene Höhenpunkt (NHN) im natürlichen Gelände des Baugrundstücks anzunehmen (Eintrag s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise in geringfügigem Maß – auf einer Länge von max. 5 m und in einer Tiefe von max. 1,5 m – auf einer Seite der Gebäudefassade durch Anbauten an die Hauptnutzung, die der Errichtung von Balkonen oder Terrassen dienen, überschritten werden.
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Stellplätze, Carports und Garagen

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb des Bauftens- ters sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5. Nebenanlagen

- 5.1 Die Grundfläche von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (bspw. Müllbehälterstandorte, Fahrradunterstände, Schuppen, etc.) wird pro Nebenanlage auf 3 m² begrenzt. Bauliche Nebenanlagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen (hier: nördlichen) Baugrenze errichtet werden.
- 5.1 Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² ist auf Baugrundstücken pro angefan- gener 300 m² Grundstücksfläche eine hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlage zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen

- 6.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stamm- umfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Halb- oder Hochstamm mit mindestens 12-14 cm Stammumfang gepflanzt wer- den. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- 7.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stamm- umfang (auf 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen

Obstbäume als Halb- oder Hochstamm mit mindestens 12-14 cm Stammumfang (auf 1 m Höhe) gepflanzt werden.

- 7.2 Bestehende bzw. erhaltene Obstbäume bzw. mindestens kleinkronige Laubbäume werden angerechnet.
- 7.3 Sind aufgrund des Pflanzgebots gepflanzte oder erhaltene Bäume abgängig, müssen sie ersetzt werden.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil, Ökopflaster, Rasengittersteine) zulässig.
- 7.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 bis maximal 10° sind zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB

8. Höhenlage von Gebäuden

- 8.1 Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschossfußboden) darf maximal 0,4 m über dem höchsten vom Gebäude angeschnittenen, natürlichen Geländepunkt liegen.

§ 9 Abs. 3 BauGB

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

- 1.1 Bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zu errichten.
- 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ½ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens einen Meter betragen. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss gemessen parallel zur Dachfläche mindestens einen Meter unter dem Hauptfirst und mindestens einen Meter über der Traufkante liegen.

- 1.3 Bauliche Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 0° und 10°) auszuführen. Auf Festsetzung A.7.2 wird verwiesen.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Einfriedigungen insgesamt nicht höher als 0,8 m sein.
- 2.2 Mauern oder sonstige geschlossene Strukturen (z.B. Sichtschutzwände, etc.) sind als Einfriedigungen insgesamt nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise darf entlang der Nachbargrenze zwischen den Doppelhaushälften eine max. zwei Meter hohe Sichtschutzwand oder sonstige, geschlossene Einfriedung auf einer Länge von max. vier Metern, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, errichtet werden.
- 2.4 Maschendraht und Drahtzäune oder andere blickdurchlässige Einfriedigungen sind nur mit Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

3. Gestaltung von Freiflächen

- 3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.
- 3.2 Der Bereich zwischen der vorderen (nördlichen) Baugrenze und der Straßengrenzungsline wird als Vorgartenzone definiert. Die Vorgartenzone ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 3.3 Geländeänderungen auf Freiflächen sind höchstens mit +/- 1,5 m Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 3.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 0,8 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Sie sind durch Vorderpflanzungen von Hecken und Sträuchern oder durch Kletterpflanzen einzugrünen.

C Hinweise

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten und eine Bewertung der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgt. Mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden:

Maßnahme 1

Gehölze dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

Maßnahme 2

Die Baumaßnahmen (Bodenarbeiten) beschränken sich auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit der Mauereidechsen. Die Aktivitätszeit der Mauereidechse beginnt Mitte März und endet Ende Oktober. In dieser Aktivitätszeit dürfen keine offenen Lagerflächen von grabbaren Materialien wie Kies, Erde oder Steine auf dem Boden innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet errichtet werden. Eine Lagerung von Materialien in erhöhten Behältern/Containern ist möglich.

Sollte eine zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten nicht möglich sein, muss alternativ um den Geltungsbereich ein Reptilienschutzzaun errichtet werden, sodass ein Einwandern von Mauereidechsen in diesen Bereich verhindert wird. Der Zaun muss aus glattem Folienmaterial bestehen und mind. 50 cm über das Gelände ragen. Die Folien werden an Laterneneisen befestigt, die ca. 10 cm tief in den Boden eingelassen werden müssen. Wo eine Bohrung nicht möglich ist, wird die Folie zusätzlich mit Kies aufgeschüttet, um grabungssicher zu sein.

Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten ist zu empfehlen, die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Dies ist gewährleistet, wenn LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) verwendet werden. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

2. Denkmalschutz

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 (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

3. Niederschlagsentwässerung

Die Baugrundstücke sind für die Abwasserentsorgung im Mischsystem erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (z. B. mittels wasserdurchlässiger Befestigungen) oder durch gezielte Maßnahmen zur Versickerung (z.B. Mulden, Riegolen) über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück fachtechnisch nicht möglich oder nicht zulässig, ist dies begründet im Genehmigungsverfahren für die Grundstücksentwässerung darzulegen. Für die Einleitung in die Kanalisation sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die ebenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister