

BEBAUUNGSPLAN NR. 172
„Auf dem Nussbuckel / Erzberger Straße“
Offenburg

ENTWURF

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

04.02.2022

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1

301.3110.263.01-172

Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“

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 (GBI 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 reines Wohngebiet festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- 1.2 Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 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 der vier Seiten der Gebäudefassade durch Anbauten an die Hauptnutzung für die Errichtung von Balkonen oder Terrassen 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 Baufters sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Garage muss bei den Einzelhäusern jeweils in das Hauptgebäude integriert werden. Weitere Garagen können ebenfalls ergänzend in das Hauptgebäude integriert werden. Die hierfür erforderliche Zufahrtsfläche kann ergänzend in der Vorgartenzone zugelassen werden.
§ 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 5 m² begrenzt.
- 5.2 Bauliche Nebenanlagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie - bzw. bei den nicht an öffentlichen Straßen liegenden Gebäuden – oder der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche und der vorderen / nächst gelegenen Baugrenze errichtet werden.
- 5.3 Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² ist auf Baugrundstücken pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche eine hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlage zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 6.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den über sie erschlossenen Grundstücken (einschließlich der Eigentümer:innen und Bewohner:innen), der Allgemeinheit sowie den Trägerschaften der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (auf 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12-14 cm Stammumfang (auf 1 m Höhe) gepflanzt werden.
- 7.2 Bestehende bzw. erhaltene Obstbäume bzw. mittel- oder großkronige Laubbäume werden angerechnet.
- 7.3 Sind aufgrund des Pflanzgebots gepflanzte oder erhaltene Bäume abgängig, müssen sie ersetzt werden.

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

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

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

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

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

- 1.1 In Teilbereich A sind Hauptgebäuden mit Satteldächern, die eine Dachneigung zwischen 20° und 35° aufweisen, zu errichten. In Teilbereich B sind Hauptgebäude mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 30° und 35° zu errichten.
- 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 2/3 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.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie entlang den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angrenzenden Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen insgesamt nicht höher als einen Meter 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 Einfriedungen 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 Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen und der ihnen nächstgelegenen Baugrenze wird als Vorgartenzone definiert. Die Vorgartenzone ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 3.3 Geländeänderungen auf Freiflächen sind höchstens mit +/- 0,5 m Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 3.4 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.

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 bekannt-

ten 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.

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, Riegeln) 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