

Lohn Antrag von 8,796
des Stadt
abdruck. Offenburg
4
Stadt Offenburg

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Festhallenstraße-Nord“
in Offenburg - Bohlsbach

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 3).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gegliedert in

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
- 1.3 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Anlagen und Einrichtungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - a) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je 1-gesch. Gebäude sind maximal 2, je 2-gesch. Gebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen. Die festgelegte zul. Grundfläche darf dabei durch diese Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

3.1 Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten zu errichten. Vor Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,0 m einzuhalten.

3.2 Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich.

4. Die Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO

4.1 Für alle Gebäude wird die Erdgeschoßhöhe (Rohdecke) auf 0,80 m über der geplanten Straßenhöhe in Grundstücksmittle festgelegt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Straßenfläche sowie die Fläche im Bereich des Ortsrandes sind mit großkronigen Laubbäumen sowie Hecken zu bepflanzen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Die Gebäudehöhe darf - gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohboden und Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachhaut - betragen:

| | |
|-----------------------|--------------|
| bei 1-gesch. Gebäuden | max. 3,50 m |
| bei 2-gesch. Gebäuden | max. 6,00 m. |

1.2 Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassade oder Holzfassade auszubilden. Ausgeschlossen sind Verblendungen aus Kunststoffen, Metall und ähnlichen Materialien.

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Die Dächer sind als geneigte Dächer entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil auszuführen.

2.2 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge gestattet. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront der Gaube, vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

2.3 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig.

2.4 Doppelhäuser, Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt sein. In diesem Fall muß Dachneigung und Eindeckung einheitlich sein.

2.5 Dächer von Garagen und Carports können eine geringere Dachneigung als das Hauptgebäude erhalten. Die Dachneigung sollte jedoch mindestens 24 Grad betragen. Flachdächer von Garagen oder Carports sind zu begrünen.

3. Einfriedigungen

3.1 Im Bereich entlang der öffentlichen Straße bis zur vorderen Bauflicht sind Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe zulässig (gemessen von OK-Straße in Grundstücksmittle).

3.2 Als Materialien sind zulässig z. B.

- Naturstein- bzw. Betonsockel mit Heckenhinterpflanzung,
- Naturstein- bzw. Betonsockel mit teilenden Pfosten und senkrechten Holzlatten,
- Naturstein- bzw. Betonsockel mit teilenden Pfosten und Drahtgitterelementen.

3.3 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Bauflicht sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 4.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger einheimischer Laubbaum im Abstand von 1,5 m zur Straße zu pflanzen.
- 4.2** Flächenbefestigungen vor Garagen oder Stellplätzen sind im Lageplan des Bauantrages darzustellen. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes (überbaute und befestigte Flächen) darf 45 % nicht überschreiten.
- 4.3** Empfohlen wird eine Gestaltung als Rasen- oder Drainpflaster, Spurenwege, Kies- oder Schotterwege.
- 4.4** Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung zu verwenden.
- 4.5** Erdaushubmaterial
Das Erdaushubmaterial ist auf dem Baugrundstück als Auffüllmaterial wieder zu verwenden, zumindest im Vorgartenbereich ist das Grundstück an die Straßenhöhe anzugleichen. Der Mutterboden ist in Mieten zu lagern und als Deckschicht wieder einzubauen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Grundwasserschutz

Nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg beträgt der höchste Grundwasserstand am Pegel Rathaus Bohlsbach 149,00 m üNN. Dieser Stand ist auch im geplanten Bereich des Bebauungsplanes anzunehmen. Durch die geplante Höhenlage der Straßen und die dadurch bedingte Auffüllung der Grundstücke ist nicht damit zu rechnen, daß die Unterkante Kellerboden unter den höchsten bekannten Grundwasserstand zu liegen kommt.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies besonders zu begründen. Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind (mittl. GW-Stand 146,82 üNN), ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

1.2 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise 1,0 m unter dem bestehenden Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu

vermeiden, ist für diese Anlagen der stat. Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung Vaws) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (Trbf).

1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1.4 Grundwasserstände

Die Grundwasserstände betragen

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - mittlerer Grundwasserstand | ca. 146,82 m üNN |
| - höchster Grundwasserstand | ca. 149,00 m üNN |

2. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die ausführenden Baufirmen bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG „Zufällige Funde“) aufmerksam zu machen.

Zuständig ist das Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/205 2781.

Offenburg, den 17.06.1996



Dr. Bruder
Oberbürgermeister