

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN „AM SCHWABWEG“**  
**STADT OFFENBURG, ORTSTEIL GRIESHEIM**

Zum Schreiben vom.....  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanungsamt,  
gehörend. 4  
Anlage.....  
für..... *Stadt Offenburg*

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Planzeichenverordnung (Plan ZVO) 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. f. B-W. S. 617)

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs.5 BauNVO)
- 1.3 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)  
Je 1-geschossige Gebäude sind maximal 2, je 2-geschossige Gebäude maximal 3 Wohnungen je Gebäude zulässig. ausgenommen hiervon sind die Reihenhäuser an der Planstraße C sowie die Hausgruppe westlich der Planstraße B, wo jeweils nur 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig ist.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

(entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgelegte zulässige Grundfläche darf dabei durch diese Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

- 2.2 Bei den Reihenhäusern an der Planstraße C sowie der Hausgruppe westlich der Planstraße B sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftscarports (GCP) anteilmäßig hinzurechnen. (§ 21a Abs.2 BauNVO)

## **3.0 Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs.2 BauGB)

- 3.1 Für alle Gebäude wird die Erdgeschoßhöhe (OK Rohdecke) auf maximal 1,20 m über der geplanten Straßenhöhe in Grundstücksmitte festgelegt.

- 3.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Erdgeschoßrohdeckenhöhen und Traufpunkthöhen einheitlich auszubilden.

## **4.0 Bauweise**

(9 Abs.1 Nr. 2 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird festgelegt:

- 4.1 Die offene Bauweise im Bereich der Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H).  
Bei den Hausgruppen in offener Bauweise werden die Gebäude, mit Ausnahme der Endhäuser, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

- 4.2 Die geschlossene Bauweise für die Hausgruppe westlich der Planstraße B.

## **5.0 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt durch Eintragung im Plan. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

## **6. Nebenanlagen** (§ 14 Abs.1 Nr. 4 BauNVO)

Im Plangebiet sind außerhalb der Baugrenzen folgende Nebenanlagen zulässig:

- Pergolen
- Holzwände oder Mauern bis 2,0 m Höhe und 3 m Tiefe bei den Reihenhäusern und Hausgruppen (gemessen von der hinteren Hauswand)
- Gartengerätehäuschen bei den Reihenhäusern und Hausgruppen bis zu einer maximalen Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,20 m

Sonstige Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

## **7. Stellplätze, Garagen, Carports** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nur auf den im Bebauungsplan festgelegten Standorten zu errichten. Einschränkend sieht der zeichnerische Teil Flächen vor, auf denen nur Carports zulässig sind.

7.2 Garagen als Kellergaragen in Gebäuden werden grundsätzlich ausgeschlossen.

## **C. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### **1. Gestaltung der Gebäude**

Die Außenwände der Gebäude sind als Putz- oder Holzfassade auszubilden. Ausgeschlossen sind Verblendungen aus Kunststoffen, Metallen und ähnlichen Materialien.

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern ist eine Abstimmung der benachbarten Häuser in Proportion, Material und Farbgebung erforderlich.

### **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 maximal ½ 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.

Die Gaubenform je Gebäude muß einheitlich gewählt werden z.B. (Schleppgauben, stehende Gauben o. Ä.)

- 2.3 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig.
- 2.4 Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen müssen die Dächer benachbarter Häuser in Form, Farbe, Material und Neigung aufeinander abgestimmt sein.
- 2.5 Dächer von Garagen und Carports sind:
  - a) freistehend nur mit Satteldach oder als Flachdach,
  - b) an das Hauptgebäude angebaut als Satteldach, Flachdach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche) 2,50 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung der Garagendächer mit Satteldach muß mindestens 25° betragen.

Hinweis: Beim Anbau an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung und Dachform übernommen werden.

- 2.6 Antennenanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

### 3. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohdecke und Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachfläche betragen:

bei 1-gesch. Gebäuden max. 3,80 m

bei 2-gesch. Gebäuden max. 6,00 m.

### 4. Einfriedigungen

- 4.1 Die privaten Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind durch freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m einzufrieden. (gemessen von Ok. Straße bzw. öffentlichen Fußweg)  
Alternativ zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten.
- 4.2 Zum öffentlichen Grünzug und zur freien Landschaft sind nur Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.
- 4.3 Bei Reihenhäusern und Hausgruppen sind die Einfriedigungen aufeinander abzustimmen (Material, Höhe, Farbgebung).

## **5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

- 5.1 Einzelheiten der Nutzung und Gestaltung der privaten Grünflächen sind dem Bebauungsplan sowie den grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.
- 5.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 5.3 Garagen und Carports sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege angelegt werden. Flächenbefestigungen vor Garagen der Carports bzw. Stellplätze sind als Rasen- oder Drainpflaster bzw. als Spurenwege, Kies- oder Schotterwege auszuführen.
- 5.4 Die Baugrundstücke sind auf das Niveau der internen Erschließungsstraßen und Fußwege aufzufüllen. Zu den landwirtschaftlichen Wegen und öffentlichen Grünflächen sind Abböschungen vorzunehmen.

## **D. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und § 74 LBO)

### **Hinweis:**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind nicht in einem separaten Grünordnungsplan dargestellt, sondern in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Um die Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen nachvollziehen zu können, sollen dem Baugesuch für die privaten Außenanlagen und Grünflächen Freiflächengestaltungsskizzen beigelegt werden. Aus der Skizze soll lagemäßig sowohl der vorhandene Grünbestand als auch die geplante Freiflächengestaltung ablesbar sein.

## **1. ÖFFENTLICHER BEREICH**

- 1.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Die Wiesenflächen werden extensiv als „Baumwiese“ angelegt. Gepflanzt werden heimische Feldgehölze sowie bei Obstbäumen Lokalsorten.

Der Entwässerungsgraben wird hergestellt, bevor die Vegetation der beiden vorhandenen, in die Obstwiesen ragenden Gräben, beschädigt oder abgescho-ben wird.

Der Graben wird mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Grabenbreiten naturnah ausgebaut und die Böschungen teilweise durch Sodenverpflanzung aus den vorhandenen Gräben sowie teilweise durch Ansaat mit Uferrasenmischung begrünt und gegen Abrutschen gesichert.

## **1.2 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

Die öffentliche Grünfläche nimmt die Fuß- und Radwegeverbindungen, Versicherungsmulden und -gräben, Gehölzpflanzungen sowie Spielplätze für Kleinkinder auf.

Die Wiesenflächen werden mit einer Rasenmischung (z.B. RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen) angesät und mit heimischen Baum- und Straucharten bepflanzt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen wird ein naturnaher Graben, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und lockerer Gehölzpflanzung die öffentliche Grünfläche durchqueren. Die vorhandenen verbleibenden Gräben werden durch Bepflanzung aufgewertet.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Wendeschleife bei Planstraße „B“ soll mit Großbäumen überstellt werden und durch Bepflanzung, wasserdurchlässigen Belag und Aufstellung von Bänken als Kommunikationstreffpunkt gestaltet werden.

## **1.3 Wegebefestigungen**

Die landwirtschaftlichen Wege werden als Schotter - sowie teilweise als Graswege hergestellt und sind im Plan durch Eintragung unterschieden.

## **2. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**

### **2.1 Pflanzungen entlang der Planstraßen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Entlang der Planstraßen sind auf den privaten Grundstücken an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mittel- bis kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Die Baumarten sind im Plan vorgegeben.

Qualitätsbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen mindestens 12 - 14 cm.

Die genauen Baumstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1 m nach beiden Seiten in Längsrichtung, parallel zur Planstraße, verschoben werden.

Als Abstand der Bäume (Mittelpunkt Stamm) zur Straßenkante sind einheitlich 1,50 m einzuhalten.

Im Bereich von Garagen stehen die Bäume teilweise auf den Grenzen. Sie werden den Grundstücken so zugeordnet, daß Mittelgrundstücke 2 Bäume entlang der Straße und Eckgrundstücke je nach Größe mehrere Bäume aufnehmen.

Die Bäume sind mit begrünten Baumscheiben von mindestens 1,50 x 1,50 m Größe zu versehen.

Die Begrünung der Baumscheiben kann bestehen aus:

- Efeu, Immergrün
- Stauden (winterharte, krautige Pflanzen)
- eingesättem Gras, z.B. Landschaftsrasen Trockenlagen mit Kräutern nach RSM 7.2.2 (Regelsaatgutmischung) mit Ansaatmenge 10 g/m<sup>2</sup>

Im Bereich von Garagenzufahrten können die Baumscheiben durch Baumroste oder Rasenpflaster überfahrbar ausgebildet werden.

## **2.2 Bepflanzungen innerhalb der Grundstückspartellen (§9 Abs. 1 Nr. 25)**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Dabei sind ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> mindestens zwei und bei Grundstücken unter 400 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum zu pflanzen.

Als standortgerechte Baumarten sind zu verwenden:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen mindestens 10 - 12 cm oder Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch

Bei Sträuchern sind standortgerechte und heimische Arten zu pflanzen.

## **2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Diese Fläche ist zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung sowie Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die o.g. Vorgaben 2 Bäume pro 400 m<sup>2</sup> und 1 Baum unter 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind bei den Grundstücken, die diese Fläche beinhalten, auf der im Plan gekennzeichneten Fläche oder nördlich davon auf dem Grundstück zu pflanzen. Für die abschirmende Strauchbepflanzung ist pro 1 m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen.

Die Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten s. unter 2.2.

## **2.4 Einfriedigungen mit Hecken**

Für die freiwachsenden oder geschnittenen Hecken sind Nadelgehölze, bis auf die heimische Eibe (*Taxus baccata*) sowie buntlaubige Arten (z.B. rotlaubige Berberitze) nicht zulässig.

## **2.5 Dach- und Fassadenbegrünung**

Als Rank- und Kletterpflanzen sind winterharte Arten zu verwenden. Eine zusätzliche Ergänzung mit einjährigen Kletterpflanzen ist möglich.

*Carports sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen pro Stellplatz zu begrünen.*

Die Giebelseiten der Reihenendhäuser und Fassaden mit mehr als 25 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche (ohne Fenster und Eingänge) sollen mit jeweils mindestens 3 Kletterpflanzen begrünt werden.

Garagen sollen mit jeweils mindestens 2 Kletterpflanzen begrünt werden. Mit Sträuchern einzugrünen sind Gartengerätehäuschen. Pergolen sowie Holztrennwände oder Mauern zwischen Reihenhäusern und Hausgruppen sollen mit Kletterpflanzen versehen werden.

Alle flachen Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

## **2.6 Regenwassernutzung** (§ 74 Abs.3, Nr.2 LBO)

Zur Ressourcenschonung und Unterstützung der Grundwasserneubildung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen jeweils auf den Grundstücken in Zisternen mit Überlauf zu sammeln und zur Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei den an die öffentlichen Entwässerungsgräben angrenzenden Grundstücken ist der Überlauf in diese einzuleiten, bei den anderen Grundstücken in den Kanal.

## **3. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FLÄCHEN**

### **3.1 Die Herstellung der Flächen mit Bepflanzung ist gemäß den Festsetzungen durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.**

**3.2** Die im Plan als erhaltenswert gekennzeichneten Obstbäume sind während der Bauphase durch Baumschutz nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

### **3.3 Erdarbeiten**

Erst bei tatsächlichem Baubeginn darf die vorhandene Vegetation auf den jeweiligen Grundstücken entfernt werden.

Der Oberboden (belebte Bodenmasse) ist in fachgerechten Bodenmieten seitlich zu lagern und bei Herstellung der Außenanlagen des Bauvorhabens komplett wieder einzubauen. Bei längerer Lagerung sind die Bodenmieten mit geeigneten Pflanzen (z.B. Senf) zu begrünen.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Der Aushub des Unterbodens darf nur abgefahren werden, wenn ein Einbau innerhalb des gesamten Baugebietes aufgrund der Höhenverhältnisse nicht mehr möglich ist.

Bei den erhaltenswerten Obstbäumen darf im Radius von 60 cm um den Stamm kein Boden angefüllt werden.

Während des Baubetriebes sind Vorkehrungen zum Grundwasserschutz zu treffen, um Schadstoffeintrag (z.B. von Baumaschinen) zu verhindern.

Vor Herstellung der Außenanlagen ist die stellenweise in der Bauphase entstandene Bodenverdichtung durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB**

### **4.1 Bodendenkmale**

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

**Kontaktadresse:** Landesdenkmalamt, Archeologische Denkmalpflege,  
Marienstr. 10 a; 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0

Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

#### **4.2 Grundwasserschutz**

Nach Angaben der Gewässerdirektion Rhein, Bereich Offenburg beträgt der höchste Grundwasserstand ca. 146.40 m üNN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt nach Beobachtungen von 1970 - 1995 144,80 ü NN.

Durch die geplante Höhenlage der Straße und die dadurch bedingte teilweise Auffüllung der Grundstücke, kann damit gerechnet werden, daß der Kellerboden oberhalb oder gleich des höchsten bekannten Grundwasserstandes 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 Grundwasserstandes vorgesehen sind (mittl. GW-STand 144,80 m ü NN), ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

#### **4.3 Wassergefährdende Stoffe**

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2,0 m unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachberiebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

#### **4.4 Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen ( z. B. Mineralöle, Teer usw. ) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

Offenburg, den 11.5.1998



Oberbürgermeister  
i.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kiefert", is written over the printed name.

Kiefert  
Bürgermeister

**Hinweis:**

Der höchste Grundwasserstand im Baugebiet liegt bei ca. 146,32 m ü.NN.  
Bei Baumaßnahmen unterhalb dieser Höhe sind geeignete  
Schutzmaßnahmen z.B. wasserdichte Wanne o.ä. vorzusehen.