

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## zum Bebauungsplan „Rain“ in Offenburg -Waltersweier

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl S. 2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (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 8.08.1995 (LBO für B-W S. 617),

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Im Baugebiet wird

"Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.2 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.

##### 1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Anlagen gem. § 4 Abs.3 BauNVO.

##### 1.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden ebenso Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen (Wohnwagen, Boote etc.).

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.
- Die festgelegte zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

## **2.2 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **3. Stellplätze und Garagen / Carports**

**3.1** Stellplätze, Garagen und Carports sind entweder im Gebäude oder im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Bauflucht unterzubringen. Unnötig lange Zufahrten und versiegelte Flächen sind zu vermeiden. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

**3.2** Aneinandergrenzende Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

**3.3.** Sofern im zeichnerischen Teil nicht anders festgelegt, darf die Fläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen im Vorgartenbereich in der Breite max.  $\frac{1}{2}$  der Grundstücksbreite, höchstens jedoch 6,0 m betragen.

## **4. Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNV**

**4.1** Die Sockelhöhe (EG Rohdecke) wird auf max. 1,20 m über der geplanten Straßenhöhe in Grundstückmitte festgelegt.

## **5. Lärmschutzmaßnahmen**

Für den Bereich entlang der Römerstraße sind Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)**

### **6. Gestaltung der Gebäude**

- 6.1** Die Gebäudehöhe darf - gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachkante - betragen:  
bei 1-gesch. Gebäuden max. 3,80 m

### **7. Gestaltung der Dächer**

- 7.1** Dächer sind als geneigte Dächer entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen.
- 7.2** Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt sein. Dacheindeckung und Dachneigung sind einheitlich auszuführen.
- 7.3** Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Garagen und Hauptgebäude sind einheitlich einzudecken.
- 7.4** Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von max.1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront der Gaube, vom Anschnitt der Dachkante bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.
- 7.5** Flachdächer sind zu begrünen.

### **8. Einfriedigungen**

- 8.1** Im Bereich der öffentlichen Straße bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedigungen in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig. Maschendraht ist in diesem Bereich nicht zulässig.
- 8.2** Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.
- 8.3** Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis 1,80 m Höhe und auf eine Länge von 4,0 m von der hinteren Hauskante entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.4** Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 8.5** Einfriedigungen und Sichtschutzwände sind mit naturnahen Sträuchern oder mit rankenden und kletternden Pflanzen einzugrünen. Unzulässig sind geschnittene Hecken und Koniferen (ausgenommen die heimische Eibe)

## 9.0 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

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 Baumbestand als auch die geplante Freiflächengestaltung ablesbar sein.

### 9.1 Pflanzungen entlang der Planstraßen (Römerstraße und Stichstraße) (§ 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.

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

### 9.2 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 400m<sup>2</sup> mindestens ein Baum zu pflanzen.

Als standortgerechte Baumarten sind zu verwenden:

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

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.

### **9.3 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 1m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen.

Die Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten s. unter 10.2.

### **9.4 Einfriedigung mit Hecken**

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

### **9.5 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 Reihenhäuser 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 Doppelhäusern und Hausgruppen sollen mit Kletterpflanzen versehen werden.

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

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

Zur Ressourcenschonung und Unterstützung der Grundwasserneubildung soll das Niederschlagswasser der Dachflächen jeweils auf den Grundstücken in Zisternen mit Überlauf gesammelt und zur Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser verwendet werden.

- 9.7 Die Herstellung der Flächen mit Bepflanzung ist gemäß den Festsetzungen durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.8 Die im Plan als erhaltenswert gekennzeichneten Obstbäume sind während der Bauphase durch Baumschutz nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

### 9.9 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 Geländemodelierung, 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 Baugebiets 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.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**

### **10.1 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, Archäologische Denkmalpflege,  
Marienstraße 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 sollten.

### **10.2 Grundwasserschutz**

Nach Angaben der Gewässerdirektion Rhein, Bereich Offenburg beträgt der höchste bekannte Grundwasserstand ca. 148,02 m üNN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt nach Beobachtungen von 1970 - 1997 146,80 üNN.

Auf bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sollte wenn möglich verzichtet werden. Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies besonders zu begründen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind (mittl. GW-Stand 146,80 m üNN), ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

### **10.3 Wassergefährdende Stoffe**

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

### **10.4 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.

Die festgestellten Bleigehalte überschreiten deutlich den in unkontaminierten Böden max. zu erwartenden Hintergrundgehalt von 50 mg Blei / kg Boden. Sie überschreiten jedoch nicht den geltenden Prüfwert Pges von 100 mg Blei / kg Boden, ab dem Beeinträchtigungen von Schutzgütern (z.B. spielende Kinder, Nutzpflanzen) zu besorgen wären.

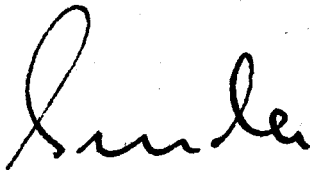
### 10.5 Empfehlung

Zur Minimierung der Schadstoffbelastung aus Heizungsanlagen werden nur Gasheizungen (möglichst mit Brennertechnik) und schadstoffarme Heizungen aus erneuerbaren Energieträgern empfohlen.

### 10.6 Luftverkehrsgesetz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lahr gem. §§ 12 ff LuftVG.

Offenburg, den 25.01.1999



Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

