

Zum Antrag vom 5.3.97
des Stadt Offenburg
gehörend.
Anlage 5
für Stadt Offenburg

Stadt Offenburg

Bebauungsplan "Winkel"

Für die Stadtteile Zell-Weierbach und Rammersweier

Bebauungsvorschriften

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB), id.F. der Bekanntmachung v. 8.12.1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Ges. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).*

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)*

** Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S.3)*

** Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 8.8.1995 (BGBl. I S. 617)*

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

1.1.1 *In den WA -Gebieten sind Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)*

1.2 Mischgebiet (MI) (§6 BauNVO)

1.2.1 *Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO)*

1.2.2 *Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosßflächenzahl (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*
** Unterirdischen baulichen Anlagen*
mitzurechnen. Die festgelegte zul. Grundfläche darf dabei durch diese Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 *Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)*

2.2.1 *Für alle im ebenen Gelände gelegenen Gebäude wird die Erdgeschoßhöhe (Rohdecke) als Sockelhöhe auf maximal 0.80 m über der geplanten Straßenhöhe in Grundstücksmittle festgelegt.*

2.2.2 *Bei den im Hangbereich gelegenen Gebäuden wird die Sockelhöhe am Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände gemessen. Sie darf am höchsten Punkt des Geländes nicht mehr als 0.40 m betragen.*

2.2.3 *Die Gebäudehöhe darf - gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohboden und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachfläche betragen:*

Bei 1-geschossigen Gebäuden 4.0 m
Bei 2-geschossigen Gebäuden 6.0 m

Ausnahmen von der Traufhöhe können bei Gebäuden unterschiedlicher Tiefe gestattet werden, wenn sie nicht 1/3 der Länge und 1/4 der Tiefe des Gebäudes überschreiten.

2.2.4 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die First-Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhöhen einheitlich auszubilden.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o - offene Bauweise

a - abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO, wie offene Bauweise, jedoch mit einseitiger Grenzbebauung von Garagen - über der zulässigen Länge.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Balkone, Erker u.ä. und Dachüberstände bis zu 50 cm ist zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung, bzw. der Gebäudestellung erfolgt, soweit erforderlich, entsprechend den Eintragungen im Plan.

5. Nebenanlagen

5.1 Im Plangebiet sind außerhalb der Baugrenzen nur folgende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:

- * Pergolen
- * Aufschüttungen und Abgrabungen
- * Stützwände
- * Freitreppen
- * Mülltonnenplätze
- * Einfriedungen

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 Befestigte Stellplätze sind nur auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind im Plan gekennzeichnet. In Einzelfällen können Garagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn Landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

7. **Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)**
Die Baugrundstücke sind mindestens auf das Niveau der internen Erschließungsstraßen aufzufüllen. Bezugspunkt ist die Gebäudemitte.
8. **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Bezüglich der festgesetzten vorzunehmenden Anpflanzungen sind die Aussagen des Bebauungsplanes (Text- und Planteil) zu beachten. Es sind vorwiegend heimische Gehölze zu verwenden.
9. **Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen** werden nach Maßgabe des §31 BauGB und des § 56 LBO geregelt.

Teil B: Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan nach §74 LBO vom 8.8.95

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 1.1 Die max. zulässige Gebäudetiefe von Wohnhäusern - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung wird mit 12 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch Gebäudeteile bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um mind. 3.0 m versetzt angeordnet sind.
 - 1.2 **Fassaden der Gebäude**
Für die Außenwände der Gebäude sind Putz- oder Holzmaterialien in hellen, gedeckten, pastellierten und dem natürlichen Material entsprechenden Farbtönen zu verwenden.
2. **Dachgestaltung**
 - 2.1 **Dachform:** Für die Hauptdächer der Gebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

- 2.2 Die Dachneigung der Gebäude im Mischgebiet beträgt 25° bis 30° . Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung auf 35° bis 38° festgelegt. Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 2.3 Die zulässige Breite von Dachgaupen ist insgesamt auf $1/2$ der Länge der zugehörigen Wandfläche eines Gebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1.5 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Dachgaupen sollte 1.5 m nicht unterschreiten.
- 2.4 Die Länge einzelner Gaupen darf 3.0 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.5 Antennenanlagen sind unzulässig. In Fällen einer unzureichenden Empfangsmöglichkeit können Einzelantennen auf der Straßenabgewandten Seite der Gebäude zugelassen werden.

3. Garagen und Stellplatzüberdachungen

Einzelgaragen, Stellplatzüberdachungen und Garagenzeilen können entweder mit Flachdächern oder mit Satteldächern versehen werden. Dächer von Flachdachgaragen sind zu begrünen. Angebaute Garagen und Stellplatzüberdachungen können auch Pultdächer erhalten. Sattel- und Pultdächer von Anbaugaragen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes einzudecken.

Die Decken von unterirdischen Garagen sind zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Hoffläche genutzt werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis max. 1.0 m über O.K. Gehweg zulässig.
- 4.2 Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen, wenn sie nicht unterbaut sind oder andere Vorschriften entgegenstehen.
- 4.3 Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung zu verwenden.

4.4 *Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück als Auffüllmaterial wieder zu verwenden. Der Mutterboden ist in Mieten zu lagern und als Deckschicht wieder einzubauen.*

5. *Nachrichtliche Übernahmen*

5.1 *Grundwasserschutz*

Der gemessene Pegel des Grundwassers als Höchststand ist im Bereich des Bebauungsplans anzunehmen. Durch die Höhenentwicklung des Geländes ist jedoch nicht damit zu rechnen, daß die Unterkante Kellerboden unter den höchsten bekannten Grundwasserstand zu liegen kommt.

5.2 *Wassergefährdende Stoffe*

Sollten unterirdische Tankanlagen in den Grundwasserbereich hineinragen, so ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Siehe auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten.

5.3 *Altlasten*

Ein Altlastengutachten wurde erstellt. Sollten während der Aushubarbeiten Hinweise auf Altlasten auftreten, so sind umgehend die untere Wasserbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft Offenburg einzuschalten. Bei besonderen Gefahren ist außerdem die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

6. *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, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/ 205 2781.

Offenburg den 27.01.1997

Bruder
Dr. Bruder
Oberbürgermeister

