

Bebauungsplan „Lerchenberg“

**Stadt Offenburg
Ortsteil Zell-Weierbach**

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

- A. Rechtsgrundlagen**
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- C. Nachrichtliche Übernahmen**

**Stand 26.Juli 2004
Fachbereich 5, Abt. 5.1 Stadt- und Umweltplanung**

I. Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141, berichtigt BGBl 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Art.12 OLG-VertrÄndG u.a. vom 23.07.2002 (BGBl I S.2850)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)

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

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist gegliedert in

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 1.2 Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) gem. § 9 Abs.1 BauGB.
- 1.3 Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 Abs.1 BauGB.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO):
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

2. Maß der baulichen Nutzung

(siehe auch Eintragungen im zeichnerischen Teil)

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Gebäudehöhe und die Dachneigung festgelegt. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

3.0 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In freistehenden 1-geschossigen Gebäuden und in 1-geschossigen Doppelhäusern sind je Hauseinheit maximal 2, in 2-geschossigen Gebäuden max. 3

Wohnungen je Gebäude zulässig. In Hausgruppen ist je Hauseinheit max. 1 Wohnung zulässig.

4.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschossrohboden) wird am Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände gemessen. Sie darf am höchsten Punkt des Geländeanschnitts max. 0,30 m betragen.

4.2 Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut darf betragen:

Bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,90 m,
bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m.

Bei den im stark geneigtem Gelände talseitig 2-geschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden darf die talseitige Gebäudehöhe, gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

5.1 Nebengebäude

Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Firsthöhe von max. 2,5 m nur ausserhalb des Bereichs zwischen Straße und vorderer Bauflucht zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden ebenso Arbeits-, Lager-, und Abstellflächen (Wohnwagen, Boote, etc.).

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

5.2 Sichtschutzwände

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzwände an der Grenze bis 2,0 m Höhe und einer Tiefe (bezogen auf die Gebäuderückseite) von max. 3,5 m zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Soweit im zeichnerischen Teil dargestellt, sind Garagen und Carports einschließlich integrierter Nebenräume sowie Stellplätze nur im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Flächen zu errichten.

6.2 Auf allen übrigen Grundstücken sind Garagen und Carports, einschließlich integrierter Nebenräume, sowie Stellplätze entweder im Gebäude (Festsetzung IG = integrierte Garage) oder im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Bauflucht unterzubringen.

6.3 Im Bereich der neuen Erschließungsstraße darf die Zugangs- und Zufahrtsbreite zu Grundstücken das Maß von $\frac{1}{2}$ der Grundstücksbreite, maximal jedoch 6,5 m nicht überschreiten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstückszufahrten sind zu beachten. Entlang des Lerchenbergweges wird die Zufahrtsbreite auf max. 7,5 m beschränkt.

6.4 Für die privaten und öffentlichen Stellplätze wird eine Ausführung in wasser-durchlässigen Belägen festgesetzt. (z.B. Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenausbildung oder Splittfugen, Rasengittersteine)

7. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Satz 13 BauGB)

Im Bereich der neuen Erschließungsstraßen sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch unterzubringen.

8. Abflussmindernde Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Satz 16 BauGB, §74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

8.1 Anlagen zur Regenwassernutzung

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erstellen, um Mindestmengen von Wasser die nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden können, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen zu nutzen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen 40 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ beträgt.

Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen.

8.2 Versiegelte Flächen

Die versiegelten Freiflächen wie Terrassen, Gartenwege, und Grundstückszufahrten sind in die Vegetationsbereiche zu entwässern, soweit das Oberflächenwasser nicht anderweitig versickert wird.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr. 25a)

9.1 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm (gem. der Gehölzliste im Anhang) zu pflanzen. Soweit Bäume nicht in begrünter Flächen stehen, sind Baumscheiben von min. 5 m² offene Fläche herzustellen. Die Pflanzpflicht entfällt, soweit vorhandener Baumbestand auf dem Grundstück erhalten wird.

9.2 Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind als extensive Wiesen oder Gartenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale

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

Kontaktadresse: Landesdenkmalamt Baden-Württemberg
Archäologische Denkmalpflege
Marienstraße 10 a
79098 Freiburg, Tel. 0761/207120 Fax 0761 2071211

Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen (anzusprechen), wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

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.

Offenburg, den 26.Juli 2004

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan „Lerchenberg“

Stadt Offenburg Ortsteil Zell-Weierbach

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL.S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760).

Bauvorschriften

1. Gestaltung der Gebäude

- 1.1** Die Außenwände der Gebäude sind als Putz- oder Holzfassade auszubilden. Ausgeschlossen sind Verblendungen aus Kunststoffen, Klinker, Fliesen und ähnlichen orts- und landschaftsfremden Materialien.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1** Dächer sind als geneigte Sattel- oder Pultdächer (mit Gegenpult) entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung bis 5°) zugelassen werden, wenn sie den zulässigen Gebäudeumriss beachten.
- 2.2** Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ 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. Die Gaubenform je Gebäude muss einheitlich gewählt werden. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 38° sind Dachgauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig. Ab 38° sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- 2.3** Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Glänzende und glasierte Dachmaterialien sind nicht zulässig.
- 2.4** Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Die Dächer aneinandergrenzender Häuser sind in gleicher Neigung herzustellen. Die Dacheindeckung ist in gleichem Material und Farbe auszuführen.

2.5 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder mit Flachdach auszuführen und zu begrünen oder mit min. 25 ° Neigung im gleichen Dachmaterial wie das Hauptgebäude einzudecken.

3.0 Einfriedigungen

3.1 Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind Sockel aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 0,30 m, sowie geschnittene Hecken bis max. 1,00 m Höhe über Gehwegniveau zugelassen.

3.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Bauflucht sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, in Verbindung mit Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

3.3 Stützmauern sind bis 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind in Trockenmauerwerk aus heimischem Material (Granit o. Sandstein), mit Steinen der Größe bis max. 40 x 60 cm Sichtfläche, in lagerhaftem Verband – ohne Hinterfüterung mit Beton, herzustellen.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Die Mindestzahl nachzuweisender Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

5.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen sind im besonders steilen Gelände bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen. Das aufgefüllte Gelände ist an den Grundstücksgrenzen in sanfter Form dem Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen. Eine Terrassierung des Hanggeländes zur Schaffung ebener Flächen ist nicht zulässig.

5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Auf den Grundstücksflächen sind überwiegend standortgerechte Gehölze (gem. der Gehölzliste im Anhang) zu verwenden. Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen sollte vermieden werden.

Offenburg, den 26. Juli 2004

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin