

**BEBAUUNGSPLAN  
„KRESTENWEG – SÜD“**

Zum Schreiben vom 13.3.09  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanung  
gehörend. 6  
Anlage.....  
für..... Stadt Offenburg

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG  
16.02.2009  
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1  
501.510.26.3.5**

# **Bebauungsplan „Krestenweg - Süd“ Stadtteil Bühl**

## **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA**

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen; die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.  
§ 1 Abs.5 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse.  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.2+3 BauNVO

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um höchstens 50 % überschritten werden.  
§ 19 Abs.4 BauNVO

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 Für die maximal 2-geschossig festgesetzte Bebauung sind Gebäude mit einer Wandhöhe von höchstens 6,50 m (Oberkante Straße bis Oberkante Dachhaut) und einer Firsthöhe von höchstens 10 m (Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt eines Pult- oder Satteldaches) zulässig.  
§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.2 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe gemäß 2.2.1 gilt auch für sonstige Anlagen, die die Dachfläche überragen (z.B. Sonnenkollektoren).  
§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen der mit der Bauweise "Hausgruppe" festgesetzten Gebietsteile können zum Anbau von verglasten Wintergärten im Erdgeschoss um maximal 2,0m überschritten werden, dabei sind nur transparente Seitenwände zulässig; die festgesetzte GRZ ist einzuhalten. § 23 Abs.2+3 BauNVO

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

4.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### **5. Verkehrsflächen**

5.1 Grundstückszu- und -abfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig; sie dürfen nicht breiter als 5m je Grundstück sein. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.2 Auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität eine Mischung der Verkehrsarten vorgesehen. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

### **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen 1 und 2 dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch Bebauung sowie der Ortsrandeingrünung und sind entsprechend Festsetzung 9.2 zu bepflanzen; innerhalb der Ausgleichsfläche 1 ist auch die Regenwasserrückhaltung sicherzustellen, in die das anfallende Regenwasser des Baugebiets einzuleiten ist. § 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

6.2 Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Ausgleichsfläche 1 ist in Form von höchstens 0,5m tiefen, seitlich abgeflachten Mulden auszubilden und als Schotter- und Wiesenflächen zu gestalten. § 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

### **7. Öffentliche Grünflächen**

7.1 Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

### **8. Leitungsrecht**

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte beinhalten die Anlage und Unterhaltung jeweils einer unterirdisch verlegten Regenwasserableitung durch den städtischen Eigenbetrieb Stadtentwässerung; die Leitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

## **9. Begrünung**

### **9.1 Private Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen; ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.  
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### **9.2 Ausgleichsflächen**

9.2.2 Die Ausgleichsfläche 1 ist mit Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen; die Funktionsfähigkeit der Regenrückhalteanlagen darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.  
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.2.3 Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche 2 entlang des Krestenwegs sind hochstämmige heimische Laubbäume mit Strauchunterpflanzung zu pflanzen.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### **9.3 Bäume**

9.3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2m von Versiegelung freizuhalten.  
§ 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

9.3.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu schützen (Gehölzliste s. Umweltbericht).  
§ 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

## **B Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 bis 7 LBO

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

1.1.1 Im Geltungsbereich sind Dächer von 3° - 40° Neigung zulässig; Flachdächer (bis unter 3° bzw. unter 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit Satteldächern von 30° Neigung zu erstellen; andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 sind nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergrenzenden Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

1.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 28° nicht zulässig. Bei Dachneigungen ab 28° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gaubendarf max. die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Die Höhe der Gauben darf 1,5 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

1.1.4 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

## 2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

2.2 Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um höchstens 0,80 m abweichen.

2.3 Einfriedigungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein und sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

## 3. Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

3.1 Die Ableitung des von Dächern und Flächenbefestigungen anfallenden Regenwassers ist durch die Anlage von offenen Pflasterrinnen zu sichern, die an die Regenwasserrinne in der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in die Leitungen in den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte entsprechend 8.1 anzuschließen sind.

## C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs.6 BauGB

### 1. Denkmalschutz

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Gewölbebrücken o.ä. betroffen sein sollten, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen

### 2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Offenburg, den 16.02.2009

  
Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

