

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„In der Abtsmatte Teil-1“**

GEMARKUNG ZELL-WEIERBACH

## **6. Änderung und Ergänzung**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**24.10.2011**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**5110.26-11-4/6**

# **Bebauungsplan „In der Abtsmatte Teil I“, Stadtteil Zell-Weierbach**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555)

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

1.1.1 Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen der Verwaltung

§ 1 Abs. 6 BauNVO

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), zulässigen Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse sowie durch die textlich festgesetzte maximale Grundfläche der Gebäude. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2,3 BauNVO

2.1.2 Die Grundfläche jedes einzelnen Gebäudes in den Bereichen, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die gemäß zeichnerisch festgesetzter GRZ zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2,3 BauNVO

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) (Außenwandhöhe) darf eine Höhe von 6,50 m über dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das vorhandene Gelände bis zum

Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Die maximale Firsthöhe (FH) (Gebäudehöhe) ist auf höchstens 10,00 m (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gelände bis zum höchsten Punkt des Daches) zu beschränken. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.2 Die Höchstgrenzen für die Traufhöhe und Firsthöhe gemäß 2.2.1 können bei Energiesparhäusern/Passivhäusern mit mindestens KfW-55-Standard um 0,25 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.2.3 Die Außenwandhöhe von Garagen darf 3,00 m über dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände (gemessen am tiefsten Anschnitt an das vorhandene Gelände) nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze zulässig. Garagen (einschl. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

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

4.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist für die Grundstücke Abtsgasse 72-78 nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

### **5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

5.1 Die Anzahl der Wohnungen wird im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund (für die Grundstücke Hasengrund 10a-26 (gerade) sowie 15-55 (ungerade) und An der Schleif 2) auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

### **6 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung**

6.1 Private Freiflächen

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

- 6.2 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen (einschl. Carports) sind zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

## **7 Private Grünflächen**

- 7.1 Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedigungen, freizuhalten. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **Rechtsgrundlage**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **1.1 Gestaltung von Dächern**

- 1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit Gegenpult mit einer Dachneigung bis 45°, sowie andere Dachformen, wenn sie sich in die Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach bis max. 45° Neigung einpassen.
- 1.1.2 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-35° 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 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig.
- 1.1.4 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 – 38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- 1.1.5 Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.
- 1.1.6 Dachgauben sind generell nur bis zu einer Gesamtlänge von max. ½ der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 4,50 m, die Höhe 1,50 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

## **2 Gestaltung von Freiflächen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Anfüllungen und Abtragungen auf den Privatgrundstücken sind so durchzuführen, dass die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen dürfen von den vorhandenen Geländehöhen um maximal 1 m abweichen.
- 2.2 Im Anschluss an die Nachbargrundstücke sind Auffüllungen so durchzuführen, dass die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig verändert werden, maximal jedoch um 0,50 m.
- 2.3 Befestigte Grundstücksflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig.

## **3 Gestaltung von Einfriedigungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind geschlossene Zäune und Mauern höher als 1,40 m nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dabei darf die Höhe eines gemauerten Sockels 0,40 m nicht überschreiten.
- 3.3 Stützmauern sind als Begrenzung zur öffentlichen Straße hin zulässig, sofern das natürliche Gelände abgestützt werden muss. Sie sind als Natursteinmauern auszuführen und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 3.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## **4 Stellplätze und Garagen**

§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

- 4.1 Die Stellplatzverpflichtung wird im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund (für die Grundstücke Hasengrund 10a-26 (gerade) sowie 15-55 (ungerade) und An der Schleif 2) auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

## **C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **1 Luftfahrtbestimmungen**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Lahr nach § 12 LuftVG. Die Bauhöhen werden auf 254,41 m ü.NN. beschränkt.

### **2 Landschaftsschutzgebiet**

- 2.1 Das Grundstück Flst.Nr. 11047 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Brandeck. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### **3. Altlasten**

- 3.1 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 27.10.2011

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin