

BEBAUUNGSPLAN
„IM DUBHAUS“

OFFENBURG – ZELL-WEIERBACH

1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

+

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

Stadt Offenburg

25.06.2012

Dezernat II, Stabsstelle Stadtplanung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1 Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den festgesetzten WA ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 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 gekennzeichneten Grundflächenzahlen (GRZ), zulässigen Gebäudehöhen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Grundfläche der Gebäude.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2,3 BauNVO

2.1.2 Die Grundfläche jedes einzelnen Gebäudes darf 200 m² nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Grundfläche gemäß § 19 BauNVO des jeweiligen Gebäudes. Die gemäß 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) darf eine Höhe von 6,50 m über natürlichem Gelände (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände auf der Gebäudesüdseite bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten.
Die maximale Firsthöhe (FH) ist auf 10,00 m (gemessen am tiefsten Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände auf der Gebäudesüdseite bis zum höchsten Punkt des Daches) zu beschränken.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 2.2.2 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) gemäß 2.2.1 kann bei Energiesparhäusern/Passivhäusern mit mindestens KfW 55 Standard um 0,25 m überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei ist eine Gebäudelänge von maximal 15 m zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

- 3.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.3 Ausnahmsweise sind bei den Grundstücken entlang des Kuhlägerwegs westlich der Straße Am Hungerberg und entlang des Zeller Laubenwegs auch in das natürliche Gelände integrierte Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine Errichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen unverhältnismäßigen Aufwand oder ein unverhältnismäßigen Eingriff in das natürliche Gelände bedeuten würde. Sie sind zu begrünen (Dachbegrünung).

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

4 Grünflächen

- 4.1 Eine Überführung des Talbachs durch Brücken als Grundstückszufahrten ist nur in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereich zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- 4.2 Eine Befahrung der öffentlichen Grünflächen (private Grundstückszufahrten) entlang des Weges Kuhläger ist nur im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstückszu- und -abfahrten zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die im zeichnerischen Teil zu Gunsten der Grundstücke entlang der Schulstraße festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis für die Hinterlieger, für eine weitere Bebauung in der 2. Reihe eine gemeinsame Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 5.2 Die im zeichnerischen Teil zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8798/4 über das Flurstück 8798/3 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, auf dem Flurstück 8798/3 für die Eigentümer des Flurstücks 8798/4 eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

- 6.1 Private Freiflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten; ab 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 6.2 Flachdächer (bis 3° Neigung) von Gebäuden sowie von Garagen einschließlich Carports sind zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig.
- 1.1.3 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 28° sind Dachgauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. 5 % Gefälle) oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Andere Dachaufbauten wie z.B. Dachkerker sind nur mit den aufgeführten Dachformen zulässig.

- 1.1.4 Dachgauben und andere Dachaufbauten (z.B. Dacherker o.ä.) sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Fassadenansicht zulässig. Die Ansichtsbreite einzelner Gauben und anderer Dachaufbauten darf jeweils 4,50 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bei Gauben und Dacherkern an der senkrechten Außenwand der Gaube vom Anschnitt der Dachhaut bis zur OK Dachhaut gemessen. Bei vor die Außenwand tretenden Bauteilen (Widerkehren) ist die Höhe des Bauteils in der Ebene der Außenwand des Hauptgebäudes zu messen.
- 1.1.5 Die Gaubenform muss je Gebäude einheitlich ausgeführt werden.
- 1.1.6 Dachgauben und andere Dachaufbauten haben von den seitlichen Dachrändern jeweils einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.
- 1.1.7 Fassadenrücksprünge und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 1/3 der Gesamtgebäudebreite, jedoch nicht mehr als 4,50 m, zulässig.

2 Gestaltung von Freiflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Kies o.ä.
- 2.2 Geländeänderungen auf Privatgrundstücken außerhalb von Gebäuden dürfen von den bestehenden natürlichen Geländehöhen um maximal 1 m abweichen. Im Anschluss an die Nachbargrundstücke sind Auffüllungen so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig verändert werden, maximal jedoch um 0,50 m.
- 2.3 Stützmauern sind nur entlang des Weges Kuhläger im Bereich zwischen Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg als Begrenzung zur öffentlichen Straße und zur öffentlichen Grünfläche hin zulässig, und nur, sofern das natürliche Gelände abgestützt werden muss. Sie sind als Natursteinmauern auszuführen und bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Eine Hinterpflanzung der Natursteinmauer mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer Gesamthöhe (Summe der Höhen von Natursteinmauer und Hecke) von maximal 1,80 m ist 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 1,50 m nicht zulässig.

3.2 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Dabei darf die Höhe eines gemauerten Sockels 0,80 m nicht überschreiten.

4 Stellplatzpflicht § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

4.1 Die Stellplatzpflicht wird im Bereich des Zeller Laubenweges Nr. 8 und 10, dem Weg Kuhläger (Flst.Nr. 8798/4, 8798/3, 8792, 8800 und 8791), sowie östlich anschließend entlang der Straße Kuhläger (Nr. 4-22) auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

C HINWEISE

1 Altlasten

1.1 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.

1.2 Eine Versickerung bzw. eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund der steilen Lage des Gebietes nicht möglich. Entsprechend der LfU - Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - ist der Abfluss aus den zusätzlich bebauten Flächen auf 15 l/s und ha zu drosseln. Die Einzelheiten der Reduzierung des Abflusses z.B. mit Zisternen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrags mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Offenburg, den 29.06.2012

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin