

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
**„Vorderer Brand“**

**OFFENBURG**

**TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**  
**+**  
**ÖRTLICHE**  
**BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**  
**15. DEZEMBER 2016**  
**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND**  
**STADTGESTALTUNG 301.3110.26.12-10**

## **Bebauungsplan „Vorderer Brand“, Stadtteil Zunsweier**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Das Baugebiet unterteilt sich in die beiden Gebietskategorien WA (Allgemeines Wohngebiet) und MD (Dorfgebiet).

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, und WA 5 sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ebenfalls nicht zulässig.

1.1.2 Im WA4 sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ebenfalls nicht zulässig.

1.1.3 Im MD sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8, 9 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ebenfalls nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

### 2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 19 Abs. 2 BauNVO

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 20 BauNVO

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen

#### 2.3.1 Die maximalen Traufhöhen der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in m (Meter) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

##### 2.3.1.1 Im WA 3 wird die maximale Traufhöhe zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe bzw. die Oberkante des natürlichen Geländes gilt der Schnittpunkt der Gebäuediagonalen im Gebäudegrundriss.

##### 2.3.1.2 In allen anderen Baugebieten (MD, WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) gilt als unterer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte, kein Geh-/Fußweg oder Kfz-Stellplatz) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße gemessen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

Oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

#### 2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf die festgesetzte Traufhöhe bis zu 4,5 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachfläche (Dachfirst).

#### 2.3.3 Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig.

#### 2.3.4 Als maximale Traufhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen/Nebengebäuden sind maximal 3,0 m zulässig, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Diese Beschränkung gilt nicht im WA 4 und im MD.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

### **3 Bauweise**

- 3.1.1 Die Bauweise ist der Eintragung in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.1.2 Die besondere Bauweise b ist wie folgt definiert: Der nach LBO notwendige Grenzabstand ist nur zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- § 22 BauNVO

### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- § 23 Abs.1 bis Abs. 3 BauNVO

### **5 Stellung baulicher Anlagen**

- 5.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen für Teilbereiche des Plangebietes ist der Planzeichnung durch Darstellung der Firstrichtung zu entnehmen.
- 5.1.2 In den Baugebieten WA4 und im MD sind die Gebäude entlang der Geroldsecker Straße giebelständig auszuführen. Ab einem Abstand von min. 15 m zur Geroldsecker Straße dürfen die Gebäude auch traufständig errichtet werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze**

- 6.1 Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der Baufenster, jedoch nicht tiefer als bis zur hinteren/rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes zulässig. Maßgebend ist dabei die Straße, von welcher die Erschließung erfolgt.
- 6.2 Kfz-Stellplätze sind in allen Baugebieten auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur zwischen öffentlicher Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht des Hauptgebäudes.
- 6.3 Carports sind definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten offen sind.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

### **7 Nebenanlagen**

- 7.1 Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälterstandorte, Fahrradunterstände, Schuppen etc. mit mehr als 13 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Zur maximalen Traufhöhe von Nebenanlagen s. Ziffer 2.3.4.
- 7.2 Nebenanlagen bis 13 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Zur maximalen Traufhöhe von Nebenanlagen s. Ziffer 2.3.4.
- 7.3 Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen siehe Ziffer 13.

- 7.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

## **8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## **9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte begrenzt.

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

## **10 Einfahrtsbereiche**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist pro Baugrundstück nur 1 Zufahrt mit einer max. Breite von 5 m zulässig. Sofern die Einfahrtsbereiche in der Planzeichnung verortet sind, sind diese zu berücksichtigen. Von der Lage der Einfahrtsbereiche kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung (Bäume, öffentliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## **11 Verkehrsflächen**

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

## **12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Hinterbeton.

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

### 13 Private Grünflächen

13.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ohne Planeinschrieb dienen der Nutzung als Hausgarten und/oder Nutzgarten. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Der Anteil versiegelter Flächen darf 20 % nicht überschreiten.

13.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“ sind bestehende Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes zu ersetzen. Der Anteil versiegelter Flächen darf 10 % nicht überschreiten. Eine Einzäunung oder Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Flächen sind folgende Rechte zu sichern:

- G/F: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der privaten Grünflächen

Die Flächen sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

### 15 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

15.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) zum Schutz vor Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend der DIN 4109 anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in <b>Wohnungen</b>	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in <b>Bürräumen</b>
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

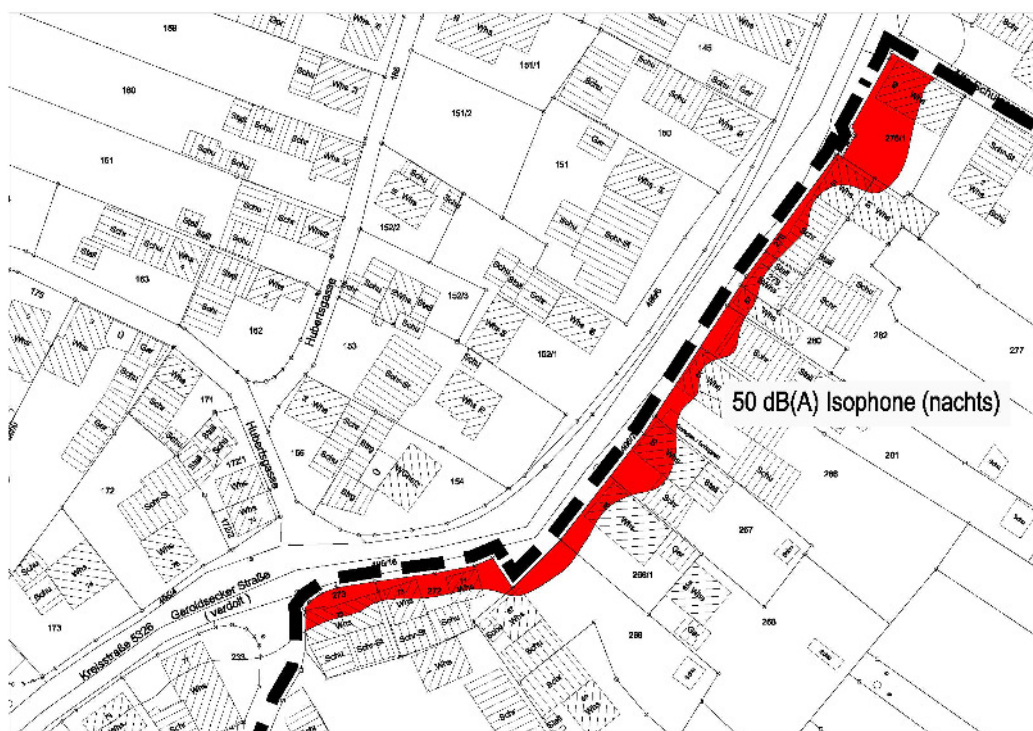
Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche siehe Darstellung in der Planzeichnung)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

*Hinweis: Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich gemäß DIN 4109 in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.*

- 15.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb der Nachtzeit sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) im Bereich der Geroldsecker Straße innerhalb der 50 dB(A) Isophone (nachts) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

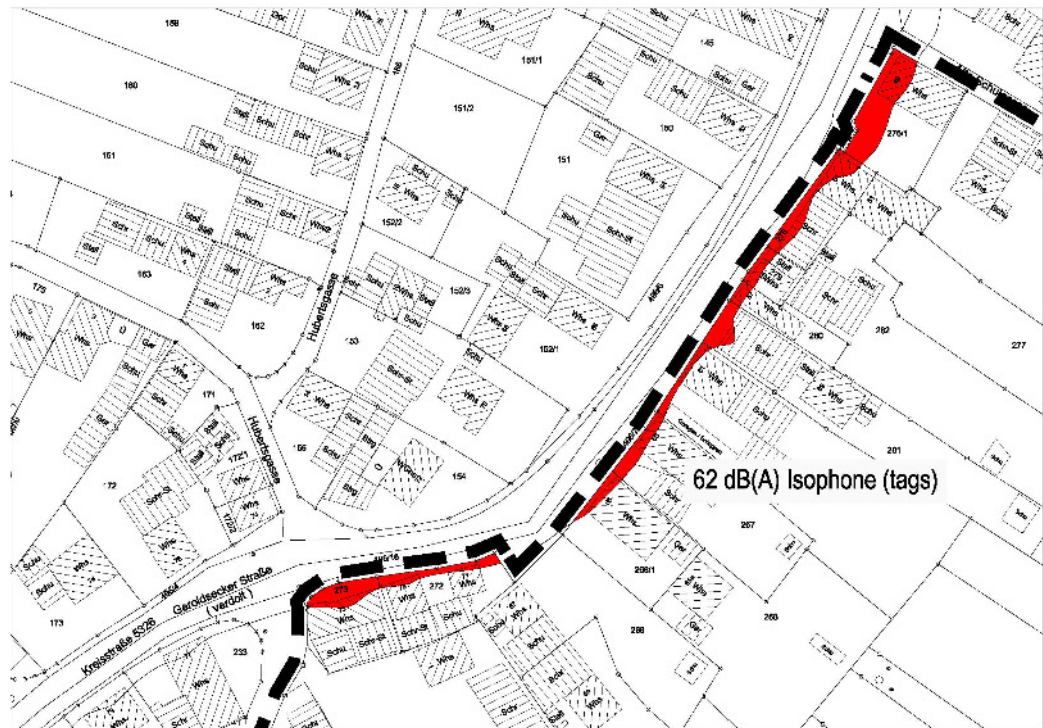
Sofern eine lärmabgewandte Anordnung der betreffenden Räume nicht möglich ist, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärm-Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.



Auszug aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ im Bereich der Geroldsecker Straße zur Verdeutlichung der 50 dB(A) Isophone (nachts)

- 15.1 Im Bereich der ersten Baureihe an der Geroldseckerstraße ist in den Außenwohnbereichen (AWB) tagsüber mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der sog. Schwelle der Zumutbarkeit von 62 dB(A) zu rechnen. Innerhalb der 62 dB(A) Isophone (tags) ist für die Außenwohnbereiche einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es

ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.



Auszug aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ im Bereich der Geroldsecker Straße zur Verdeutlichung der 62 dB(A) Isophone (tags)

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

## 16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 16.1 Ausgleichsflächen M1 und M3 Streuobstwiesen:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „M1“ und „M3“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind bestehende hochstämmige Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen (Schnitt im 3-jährigen Turnus) und bei Abgang durch Neupflanzung eines Obst-Hochstamms zu ersetzen.

Zusätzlich sind an den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten Obst-Hochstämme zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung eines Obst-Hochstamms zu ersetzen. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang.

Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt zwischen dem 15.05. und dem 15.06., 2. Schnitt ab 15.8. eines jeden Jahres), das Mähgut ist abzuräumen. Innerhalb der Flächen sind an Bestandsbäumen neun Fledermauskästen anzubringen, ihre Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten.

### 16.2 Ausgleichsfläche M2 Extensives Grünland (Falterwiese):

Die im zeichnerischen Teil mit „M2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist zwei Mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt hat zwischen dem 15.5. und 10.6., der zweite Schnitt zwischen dem 10.9. und 30.10. eines jeden Jahres zu erfolgen. Eine Verschiebung des ersten Mahdtermins zu einem späteren Zeitpunkt ist nur ausnahmsweise zulässig (z.B. wegen anhaltend

ungünstiger Witterung). In diesem Falle sind 30% Restfläche zu belassen. Die Fläche darf weder organisch noch mineralisch gedüngt werden.

16.3 Graben in den Flächen M1 und M2:

In den Flächen M1 und M2 ist unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet ein max. 2,5 m breiter Erdgraben (bezogen auf die Böschungsoberkanten) anzulegen, um das vom Hang kommende Oberflächenwasser aufzufangen. Die Grabenböschungen sind durch standortheimische Gräser- / Kräuter-Ansaat zu begrünen und jährlich ein- bis zweimal zu mähen.

16.4 Befestigung von Stellplätzen und Wegen:

Private Wege- und Stellplatzflächen, sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

16.5 Materialien für die Dacheindeckung:

16.5.1 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

16.5.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 bis max. 10° sind zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup>. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

16.6 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche Außenbeleuchtung sind aus Artenschutzgründen ausschließlich energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zu installieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**17 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

17.1 Bepflanzung der Rückhaltebecken

Innerhalb der Rückhaltebecken für Niederschlagswasser sind an den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorten mittelkronige hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Beckensohlen und –böschungen sind mit einer standortheimischen mageren Gräser- / Kräuter-Ansaat zu begrünen und jährlich 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang.

17.2 Pflanzung von Bäumen entlang von Straßen, Fußwegen und auf dem Quartiersplatz (Fläche für Spielanlagen)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind in den Straßenverkehrsflächen und auf dem Quartiersplatz mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang

18-20 cm. Der Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mind. 2 x 2 m offen zu halten. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang.

### 17.3 Begrünung der privaten Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind ab einer Grundstücksgröße von 250 qm pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## 18 Zuordnungsfestsetzung für externe, städtische Ausgleichsflächen

Den Eingriffen auf den Baugrundstücken (jeweils gesamte Flurstücksflächen der Flurstücksnr.: 267, 268, 270, 283, 284, 4066, 4067, 4067/1, 4068/1, 4068/2, 4069/1, 4069/2, 4070, 4078, 4079, , 4080, 4081, 4082, 4084, 4085, 4086, 4087, 4089, 4089/1, 4092/1, 4092/2, 4092/3, 4093, 4094, 4095, 4097/1, 4122, 4123, 4128, 4133, 4134, 4135, 4136, 4164, 4165) sowie Teilen von Flächen, die als Bauland ausgewiesen sind, (Flurstücksnr.: 271, 285, 290, 291, 4077/1, 4077/3, 4121, 4125, 4132/1, 4137, 4150, 4151/2, 4154, 4155, 4163, 4166, 4167) werden Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Bei den zugeordneten Flächen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 3246 (Teilfläche ca. 10.133 qm), 3249, 3290, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3291, 3292/1, 3384, 3433, 3473, 3678, 3679, 3737 (Teilfläche nördlich des Bachs ca. 870 qm), 3741/2 (Teilfläche nördlich des Bachs ca. 1.203 qm), 3745, 3748 (Teilfläche nördlich des Bachs ca. 847 qm), 3758 (Teilfläche nördlich des Bachs ca. 1.195 qm), 3759, 3761, 3804, 3805, 3805/1, 3812, 3825/1, 3829, 3847/1, 3931, 3933, 3976/2, 4150 (Teilfläche außerhalb des Bebauungsplangebiets, ca. 521 qm), 4151/1 (Teilfläche außerhalb des Bebauungsplangebiets, ca. 549 qm), 4153 (Teilfläche außerhalb des Bebauungsplangebiets ca. 208 qm), 4157, 4382/1 und 4390/3, alle auf Gemarkung Offenburg-Zunsweier. Die genaue Flächendarstellung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Plan).

§ 9 Abs. 1a BauGB

## **B Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 bis 7, 13 LBO

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer von Haupt- und Nebengebäuden**

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet als Satteldach oder Walmdach auszubilden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt eine Dachneigung von 25°-50°, in allen anderen Gebieten gilt eine Dachneigung von 30°-50°, wobei die festgesetzte Firsthöhe jeweils nicht überschritten werden darf.
- 1.2 Für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für Hauptgebäude. Für Garagen und Carports sind auch Dachneigungen unter 25° zulässig. Bei Dachneigungen von 0°- 10° sind bei Dachflächen über 5 m<sup>2</sup> auf mind. 80 % der Dachflächen Dachbegrünungen vorzusehen (siehe auch Festsetzung Ziffer 16.5.2.).
- 1.3 Die Dachneigung benachbarter Doppelhäuser ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.
- 1.4 Ein Firstversatz (versetztes Satteldach bzw. Pultdach mit Gegenpult) ist nicht zulässig.

### **2 Dacheindeckung**

- 2.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.2 Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Zur Dachbegrünung s. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 16.5.2.

### **3 Dachgestaltung**

- 3.1 Dachgauben und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ½ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 3.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,0 m über der Traufkante liegen.

## **4 Sichtbare Wandhöhen**

- 4.1 Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude darf maximal 7,5 m aufweisen. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

## **5 Einfriedungen**

- 5.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Einfriedungen insgesamt nicht höher als 0,80 m sein.
- 5.2 Mauern sind als Einfriedungen insgesamt nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvor- oder -hinterpflanzung zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 5.4 Zu den öffentlichen Straßenflächen (Fahrbahn) im Bereich der Wendeanlagen haben Einfriedungen einen Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.
- 5.5 Die Höhen von Einfriedungen werden gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßen- bzw. Gehwegoberkante. Die Höhen der seitlichen Einfriedungen beziehen sich auf das natürliche Gelände.

## **6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.

Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. In begründeten Ausnahmefällen dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m Höhe errichtet werden, sofern die an die Stützmauer angrenzenden Flächen nicht zum Begehen bestimmt sind.

Über das o.g. Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mind. 1,5 m oder durch begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

## **7 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt; Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Sind gemäß vorhergehendem Stellplatzschlüssel bei einer Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, so kann ein Stellplatz in der Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden.

Für Wohnungen, deren Wohnfläche weniger als 40 m<sup>2</sup> beträgt, ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. In diesem Fall muss der Stellplatz separat an-/abfahrbar sein.

## **8 Antennen**

Antennen und Satellitenanlagen sind an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren. Die Farbe der Antennenanlage ist der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche anzupassen.

## **9 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

## **10 Umgang mit Niederschlagswasser**

- 10.1 In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen der Teilfläche 5 (Bezeichnung gemäß Entwässerungskonzept) ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Als Drosselabfluss gilt ein Wert von max. 1,0 l/s je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Für das Speichervolumen der Zisterne gilt ein Richtwert von 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.
- 10.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über den öffentlichen Regenwasserkanal in die Rückhaltebecken zu leiten.

## **C Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **1 Denkmalschutz, Kulturdenkmale**

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale:

Geroldsecker Straße 51 (Flurstücksnr. 278) Landwirtschaftliches Anwesen, 1708. Wohnhaus in Fachwerkbauweise eingeschossig mit Kniestock, giebelständig zur Straße. Die Ökonomiegebäude schließen sich recht-winklig an, die Tordurchfahrt ist überbaut.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse. Bauliche Erweiterungen dürfen das Erscheinungsbild des geschützten Gebäudes nicht negativ beeinflussen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist für Baumaßnahmen am und im Gebäude erforderlich.

## **D Hinweise**

### **1 Schutz vor Durchfeuchtung der Kellergeschosse**

Bis mindestens zum bisher höchsten Grundwasserstand (HHW), besser bis zur Oberkante Flur, müssen die Untergeschosse als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Der Schutz des Bauwerks vor Grund- und Schichtenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn und ist im Bauantrag nachzuweisen.

### **2 Denkmalschutz, archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3 Oberflächenwasser, Quellen und Grund-/Schichtenwasser**

Im geplanten Baugebiet ist die ungefähre Lage einer Quelle (Flurstück 270) bekannt. Diese ist derzeit mit einfachen Mitteln gefasst. Aus Augenzeugenberichten ist zu erwarten, dass im Baugebiet noch weitere kleinere Quellen vorhanden sind.

Es obliegt dem jeweiligen Bauherren, Maßnahmen bezüglich des vorhandenen Oberflächenwassers (Quellen, Hangdruck- oder Schichtenwasser) zu treffen. Hierbei ist besonders zu erläutern, dass eine Beeinträchtigung von Dritten weder durch die Erschließungsmaßnahmen noch durch die geplante Bebauung erfolgt. Die Maßnahmen sind im Bauantrag darzustellen. Der Anschluss von privaten Dränageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig

Da es bei Extremereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser auf öffentlichen Flächen kommen kann, wird empfohlen, das Grundstück, bzw. das Gebäude ge-

gen oberflächlich eindringendes Wasser zu schützen. Dies kann durch Herstellung einer entsprechenden Geländetopografie bzw. durch geeignete Gestaltung von tief liegenden Gebäudeöffnungen (z. B. Garageneinfahrten, Lichtschächte, Kellerabgänge usw.) erfolgen. Hierbei ist von Wassertiefen im öffentlichen Straßenraum von mindestens 15 cm auszugehen. Entlang der Straße gegenüber dem Quartiersplatz sollte dieser Wert auf 20 cm erhöht werden.

Bei der Festlegung der Geländetopografie auf den Privatgrundstücken ist zu beachten, dass in der Regel als Abgrenzung des Straßenraumes bereits ein Hochbordstein (Oberkante ca. 12 cm über Straße) vorgesehen ist. Zufahrten zu Garagen (niedriger Bordstein) sind so anzulegen, dass diese entsprechendes Gefälle zur Straße hin besitzen. Dabei kann die Sohle der Garage auch über der EFH des Gebäudes liegen. Diese Höhenlage der Garage wird aufgrund der dort höher liegenden Straße insbesondere für Garagen in Richtung der oberen Grundstücksgrenze erforderlich werden.

Die maximal zulässige Rückstauenebene stellt die Straßenoberkante im Bereich des Anschlusses der Grundstücksentwässerung an den öffentlichen Kanal dar. Unterhalb der Rückstauenebene liegende Flächen müssen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz gesichert werden. Dies gilt sowohl für Regen- als auch für Schmutzwasser. Hierfür sind i. d. R. Hebeanlagen erforderlich. Diese und weitere Informationen sind in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg enthalten, abrufbar über deren Homepage [www.offenburg.de](http://www.offenburg.de).

**Aufgrund der Gefälleverhältnisse sind zur Darstellung der geplanten Entwässerung die maßgebenden Schnitte einschließlich der jeweiligen Straßenoberflächen dem Entwässerungsantrag beizulegen.**

#### **4 Baugrund / Bauausführung**

##### **Bauausführung**

Die im Untergrund anstehenden Böden sind sehr wasserempfindlich. Die jeweiligen Aushubsohlen und Planums Flächen sind daher vor Aufweichen z. B. durch Niederschläge und Frost zu schützen. Zu überbauende Planums Flächen sollten nicht befahren, sondern rückschreitend ausgehoben und unverzüglich, möglichst am gleichen Tag, überschüttet oder versiegelt werden. Auch das Schütten muss zur Vermeidung von Überfahrten vor Kopf ausgeführt werden. Die Planums Flächen unter den Schüttungen sind mit Gefälle zu einer Vorflut hin auszuführen. Mulden und Vertiefungen im Planum ohne Abfluss sind unbedingt zu vermeiden.

#### **5 Hinweise zur Einsichtnahme in Regelwerke und Gutachten**

Die DIN 4109, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

Auf die Gutachten bezüglich Schallschutz und Baugrund/Geotechnik wird hingewiesen. Diese können ebenfalls bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Projekt 1703/1, vom 30. Juni 2016
- Baugrunderkundung und Geotechnische Beratung, Dr.-Ing. Orth GmbH, Auftragsnummer 15071, vom 23.02.2016

## **6 Rodungszeiträume (Hinweis zum Artenschutz)**

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Baumfällungen in der Zeit zwischen 1. März und 31. Oktober nicht zulässig. Gleiches gilt grundsätzlich für den Abriss von Gebäuden, wenn aufgrund des Gebäudezustands damit gerechnet werden muss, dass Vögel und Fledermäuse im Sommerhalbjahr dort brüten bzw. Quartiere nutzen (z.B. Scheune, Dachboden mit Einflugmöglichkeiten).

## **7 Biotopschutz**

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich des Flurstücks Nr. 275/2 dargestellte gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg ‚Im Brand‘“ (Nr. 175133173173) ist während der Bauphase von jeglicher Bebauung freizuhalten und vor negativen Eingriffen zu schützen. Ablagerungen durch Grünschnitt oder Gartenabfälle sind zu beseitigen und es sind Pflegeeingriffe an den bestehenden Gehölzen vorzunehmen.

## **8 Wasserversorgung**

- Es wird von Seiten der bnNetze darauf hingewiesen, dass im Bereich der Planstraße C ab einer geodätischen Höhe von 195,0 m ü. NN nur noch von einem Wasserdruck von ca. 2,3 bar auszugehen ist.
- Die Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

## **E Externe städtische Ausgleichsflächen**

1. Externe Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen) für Falter und Vögel (sog. VF-Flächen)

Auf den Ausgleichsflächen für Falter und Vögel (sog. VF-Flächen) wird eine hochstämmige Obstbaumwiese erhalten bzw. entwickelt. Diese sind dauerhaft zu pflegen (Schnitt im 3-jährigen Turnus) und bei Abgang durch Neupflanzung eines Obst-Hochstamms zu ersetzen. Empfehlungsliste für geeignete Arten im Anhang. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt zwischen dem 15.05. und dem 15.06., 2. Schnitt ab 15.8.), das Mähgut ist abzuräumen (Teilstück 3246, Flstr. Nr. 3291, Flst. Nr. 3292/1; Flst. Nr. 3384; Flst. Nr. 3433, Flst. Nr. 3473, Flstr. Nr. 3804, Flst. Nr. 3805, Flst. Nr. 3805/1; Flst. Nr. 3812, Flstr. Nr. 3825/1, Flstr. Nr. 3933; Flst. 3976/2, Flstr. Nr. 4382/1, Flstr. Nr. 4390/3, Flstr. Nr. 3829, Flst. Nr. 3931 und Flst. Nr. 3847/1)

2. Externe Ausgleichsflächen für Falter (sog. F-Flächen)

Auf den Ausgleichsflächen für Falter ist zwei Mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt hat zwischen dem 15.5. und 10.6., der zweite Schnitt zwischen dem 10.9. und 30.10 eines jeden Jahres zu erfolgen. Eine Verschiebung des ersten Mahdtermins nach hinten ist nur ausnahmsweise zulässig (z.B. wegen anhaltend ungünstiger Witterung). In diesem Falle sind 30% Restfläche zu belassen. Die Fläche darf weder organisch noch mineralisch gedüngt werden. (Teilstück 3246, Flst. Nr. 3249-4355; Flst. Nr. 3676, Flst. Nr. 3679; Flst. Nr. 3741/2, Flst. Nr. 3745, Flst. Nr. 3748; Flst. Nr. 3745, 3748; Flst. Nr. 3737, Flst. Nr. 3758, Flst. Nr. 4150, Flst. Nr. 4151/1, Flst. Nr. 4153, Flst. Nr. 4157).

## F

### **Pflanzliste (Artenempfehlungen, beispielhaft)**

#### **Obstbäume für die Ausgleichsflächen M1 und die Rückhaltebecken**

- Apfel (*Malus domestica*), z.B. Bohnapfel, Champagner Renette, Gravensteiner
- Birne (*Pyrus communis*), z.B. Eierbirne, Gelbmöstler, Stuttgarter Geishirtle
- Kirsche (*Prunus avium*)
- Zwetschge (*Prunus domestica*)

Qualität: Hochstamm auf starkwüchsiger Unterlage

#### **Bäume für den Straßenraum**

- Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)
- Winterlinde (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Ulme- *Ulmus hollandica* ‚Lobel‘
- Spitzahorn- *Acer platanoides* ‚Cleveland‘
- Silberlinde- *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm

#### **Bäume für den Quartiersplatz**

- Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Rancho‘)
- Purpurerle (*Alnus x spaethii*)
- Spitzahorn- *Acer platanoides* ‚Cleveland‘
- Vogelkirsche- *Prunus avium* ‚Plena‘
- Rote Rosskastanie- *Aesculus x carnea*
- Silberlinde- *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘

#### **Bäume für die Baumreihe entlang der Rückhaltebecken**

- Zierapfel- *Eriolobus trilobatus* (früher *Malus trilobatus*)
- Stadtbirne- *Pyrus calleriana*
- Hainbuche- *Carpinus betulus fastigiata*
- Vogelkirsche- *Prunus avium* ‚Plena‘

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm

#### **Bäume für private Grundstücke**

- Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) auf schwachwüchsiger Unterlage
- Feldahorn (*Acer campestre*)

#### **Sträucher für private Grundstücke**

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Offenburg, den 07.02.2017



Stadt  
Offenburg

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

**fsp.**stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser