

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„Am Hungerberg“

Zell-Weierbach

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

+

ÖRTLICHE

BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

15.05.2023

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1

301.3110.26.11-20

Bebauungsplan „Am Hungerberg“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Ergänzend zum Planteil des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Gebietskategorie wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- 1.2 Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Die Eintragungen in die Planzeichnung sind beachtlich.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports darf im Teilbereich A maximal 0,5 m betragen. Als unterer Bezugspunkt ist der für jedes Baufeld eingetragene Höhenpunkt (NHN) im natürlichen Gelände des Baugrundstücks anzunehmen (Eintrag s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

- 2.3 Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) darf 4,5 m betragen. Als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt ist der für jedes Baufeld eingetragene Höhenpunkt (NHN) im natürlichen Gelände des Baugrundstücks anzunehmen (Eintrag s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise in geringfügigem Maß – auf einer Länge von max. 5 m und in einer Tiefe von max. 1,5 m – auf einer der vier Seiten der Gebäudefassade durch Anbauten an die Hauptnutzung für die Errichtung von Balkonen und Terrassen überschritten werden.
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Stellplätze, Carports und Garagen

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb des Baufters sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen können ergänzend in das Hauptgebäude integriert werden. Die hierfür erforderliche Zufahrtsfläche kann ergänzend zugelassen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5. Nebenanlagen

- 5.1 Die Grundfläche von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (bspw. Müllbehälterstandorte, Fahrradunterstände, Schuppen, etc.) wird pro Nebenanlage auf 3 m² begrenzt.
- 5.2 Bauliche Nebenanlagen dürfen weder zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der nächst gelegenen Baugrenze noch im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops zzgl. eines Abstands von 5 m errichtet werden (Eintrag s. Planzeichnung).
- 5.3 Ab einer Grundstücksgröße von 250 m² ist auf Baugrundstücken pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche eine hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlage zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (auf 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12-14 cm Stammumfang (auf 1 m Höhe) gepflanzt werden.

6.2 Bestehende bzw. erhaltene Obstbäume bzw. mittel- oder großkronige Laubbäume werden angerechnet.

6.3 Sind aufgrund des Pflanzgebots gepflanzte oder erhaltene Bäume abgängig, müssen sie ersetzt werden.

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasengittersteine) zulässig.

7.2 Innerhalb des mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegten Bereichs in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Trockenmauer ohne Verwendung von Mörtel oder sonstigen Bindemitteln auf einer Wandfläche von mindestens 4 m² im Bereich des Hohlwegabschnittes (gesetzlich geschütztes Biotop), der vom Eingriff betroffen ist, herzustellen. Diese Maßnahme dient dem Ersatz für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Am Hungerberg“.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB

8. Höhenlage von Gebäuden

8.1 Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschossfußboden) darf maximal 0,3 m über dem höchsten vom Gebäude angeschnittenen, natürlichen Geländepunkt liegen.

§ 9 Abs. 3 BauGB

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die Hauptgebäude im Teilbereich A sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zu errichten, die Hauptgebäude im Teilbereich B mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 20° bis 25°.
- 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.3 Bauliche Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 0° und 10°) auszuführen.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 2.2 Mauern oder sonstige geschlossene Strukturen sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- 2.3 Maschendraht und Drahtzäune oder andere blickdurchlässige Einfriedungen sind nur mit Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

3. Gestaltung von Freiflächen

- 3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.
- 3.2 Der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen und der ihnen nächstgelegenen Baugrenze wird als Vorgartenzone definiert. Die Vorgartenzone ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 3.3 Geländeänderungen auf Freiflächen sind höchstens mit +/- 0,5 m Höhenunterschied zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zugelassen und so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 3.4 Die bestehenden Stützmauern dürfen, bis zu einer Höhe von 1,8 m, neu errichtet werden. Die Errichtung zusätzlicher Stützmauern ist nicht zulässig.

C Hinweise

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten und eine Bewertung der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgt. Mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger (nachfolgend: die Eingreifenden) umgesetzt werden:

Maßnahme 1

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Gehölze zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

Maßnahme 2 (CEF-Maßnahme 1)

Als Ersatz für das entfallene Gartenrotschwanzrevier (FISSt.-Nrn. 9831, 6027 und 6022/1) sind als zeitlich vorgezogene Schutzmaßnahme (vor Beginn des Eingriffs) im Umfeld im Bereich des nördlich angrenzenden Halboffenlandes fünf Nisthilfen durch die auf diesen Flurstücken Eingreifenden zu installieren. Die Nisthilfen müssen eine Öffnung mit einem Durchmesser von 32 mm aufweisen. Die Installation der Kästen kann im Bereich der städtischen Flurstücke 4608, 4685 oder 4764 (alle Gemarkung Zell Weierbach) für die Dauer von bis zu fünf Jahren erfolgen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Störungen mehr für die Art, sodass die fünf Nisthilfen von den städtischen Flurstücken durch die auf den FISSt.-Nrn. 9831, 6027 und 6022/1 Eingreifenden zu entfernen und im Westen des Geltungsbereichs auf den FISSt.-Nrn. 9831, 6027 und 6022/1 anzubringen sind. Das Umhängen der Nistkästen muss zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Maßnahme 3

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor Beginn der Bauarbeiten potenzielle Individuen der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen. Im Zeitraum Februar bis Ende März (außerhalb der Aktivitätszeiten der Zauneidechse), ist die Vegetationsstruktur im Eingriffsbereich, sowie einem Pufferstreifen von mind. 2 m komplett zu entfernen. Die Krautschicht ist durch eine bodentiefe Mahd zu entfernen. Gehölze sind nur auf den Stock zu setzen. Aufgrund möglicher Winter- ruhestätten von Zauneidechsen dürfen diese Arbeiten keine Bodenmodellierung beinhalten. Ein Befahren mit schweren Maschinen (Bodenverdichtung) ist nicht zulässig. Mit Beginn der Vegetationsperiode (Ende März) bis spätestens Anfang Mai (wetterabhängig auch früher) ist dieser Bereich durchgehend von Vegetation (unter 10 cm Wuchshöhe) freizuhalten. Der betroffene Bereich ist (wöchentlich) motormanuell (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) zu mähen, da so eine Tötung von Individuen durch Maschinen verhindert werden kann. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen. Die Maßnahmen obliegen vollumfänglich den jeweils Eingreifenden.

Maßnahme 4

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, um ein Einwandern residenter Mauer- oder Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern, dieser nach Abschluss der Vergrämung mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss aus glattem Folienmaterial bestehen und mind. 50 cm über das Gelände ragen. Die Folien werden an Laterneneisen befestigt, die ca. 10 cm tief in den Boden eingelassen werden müssen. Wo eine Bohrung nicht möglich ist, wird die Folie zusätzlich mit Kies aufgeschüttet, um grabungssicher zu sein. Zudem ist der Zaun in regelmäßigen Abständen auf Schäden zu kontrollieren und von Vegetation freizuhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Zaun wieder entfernt werden. Die Maßnahmen obliegen vollumfänglich den jeweils Eingreifenden.

Maßnahme 5 (CEF-Maßnahme 2)

Als Ausgleich für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse auf den FISt.-Nrn. 9831, 6027 und 6022/1 sind als zeitlich vorgezogene Maßnahme vor Beginn der Bauarbeiten sind auf diesen Flurstücken durch die Eingreifenden mindestens 190 m² Fläche mit folgenden Habitatstrukturen herzustellen: Mindestens 50% der Habitatfläche sind als Hügelbeet herzustellen. Das Hügelbeet muss mindestens 50 cm hoch und 2 m breit sein und mit grabbarem Substrat gefüllt werden. Die Schichtdicke des Substrats muss mindestens 80 cm betragen. Es ist lückig mit mehrjährigen Stauden zu bepflanzen. Das Beet übernimmt die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art. Die Länge und die Anzahl der Hügelbeete ist entsprechend den Verhältnissen vor Ort festzulegen. Innerhalb oder angrenzend zu den Beeten sind Totholzhaufen mit verschiedenen Aststärken (mind. 10 cm Durchmesser) zu integrieren. Die restlichen Flächen sind als extensiv zu pflegendes Grünland herzustellen bzw. zu entwickeln. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Maßnahme 6

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Störung angrenzender Brutvögel innerhalb der Brutperiode durch Baumaßnahmen dadurch zu vermeiden, dass der Baubeginn nicht innerhalb des Brutzeitraumes (vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen darf. Dies ermöglicht den Brutvögeln bei der Ankunft im Brutgebiet ggf. auf Brutplätze in größerer Entfernung auszuweichen.

Alle Nistkästen, die sich auf den Gartengrundstücken in Richtung Norden und somit im Wirkungsbereich der Baumaßnahmen befinden, sind vor Beginn der Brutzeit im Jahr der Umsetzung abzuhängen.

Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten ist zu empfehlen, die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Dies ist gewährleistet, wenn LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) verwendet werden. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

2. Denkmalschutz

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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Niederschlagsentwässerung

Die Baugrundstücke sind für die Abwasserentsorgung im Mischsystem erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (z. B. mittels wasserdurchlässiger Befestigungen) oder durch gezielte Maßnahmen zur Versickerung (z.B. Mulden, Rigolen) über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück fachtechnisch nicht möglich oder nicht zulässig, ist dies begründet im Genehmigungsverfahren für die Grundstücksentwässerung darzulegen. Für die Einleitung in die Kanalisation sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die ebenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Offenburg, den 24.05.2023

Marco Steffens
Oberbürgermeister