

Zum Schreiben vom 11.09.2008
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend.
Anlage 4
Nr. Stadt Offenburg!

BEBAUUNGSPLAN „KREUZSCHLAG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + BAUVORSCHRIFTEN

**STADT OFFENBURG
09.06.2008
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.510.26.1-117/3**

Bebauungsplan „Kreuzschlag“

Neufassung der Festsetzungen und Bauvorschriften aufgrund der Zusammenfassung der Bebauungspläne "Kreuzschlag I A", "Kreuzschlag II", "Albersbösch" (Teilbereich westlich der Straße "Am Stadtwald") zum Bebauungsplan "Kreuzschlag"

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 Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kleinsiedlungsgebiete WS

1.1.1 In den festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten WS sind die gemäß § 2 Abs.2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die gem. § 2 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

1.1.2 Die gemäß § 2 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Sonstigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen sind in den festgesetzten WS - Gebieten allgemein zulässig. § 1 Abs.5 BauNVO

1.2 Reine Wohngebiete WR

1.2.1 In den festgesetzten Reinen Wohngebieten WR sind auf den Grundstücken am Paul-Volz-Weg und Am Stadtwald die gemäß § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. § 1 Abs.5 BauNVO

1.3 Allgemeine Wohngebiete WA

1.3.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

§ 1 Abs.5 BauNVO

1.4 Mischgebiete MI

1.4.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI sind die gemäß § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

1.4.2 Die in den festgesetzten Mischgebieten MI gemäß § 6 Abs.2 BauNVO zulässigen Betriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten wie

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

nicht zugelassen werden. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der zentrenrelevanten Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Apothekenwaren, Blumen

können zugelassen werden.

§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

1.5.1 Reihenhauseinheiten in den festgesetzten WA- und WR-Gebieten dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

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 10 % überschritten werden, für Tiefgaragen können Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

§ 19 Abs.4 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Für die 3-4-geschossig festgesetzte Bebauung beiderseits der Altenburger Allee und des Kreuzschlags sind nur Gebäude mit einer Außenwandhöhe H1 von 8,75m bis 9,50m (Oberkante Gehweg bis Oberkante Geschossdecke) sowie ein von den Außenwänden um min. 1,75m zurückgesetztes Dachgeschoss mit einer Traufhöhe H2 von 11,00m bis 12,50m (Oberkante Gehweg bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand) zulässig.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.2 Für die 2-3-geschossig festgesetzte Bebauung des Mischgebiets entlang der Schutterwälder Straße sind nur Gebäude mit einer Außenwandhöhe H1 von 6,50m bis 8,75m (Oberkante Gehweg bis Oberkante Geschossdecke) sowie ein von den Außenwänden um min. 1,75m zurückgesetztes Dachgeschoss mit einer Traufhöhe H2 von 9,50m bis 11,00m (Oberkante Gehweg bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand) zulässig.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.3 Für die Bebauung beiderseits der Altenburger Allee und des Kreuzschlags wird die Höhe der Oberkante der Tiefgaragen- bzw. Untergeschoss-Rohdecke auf 1,0m über Oberkante Gehweg zwingend festgelegt; bei Ladennutzungen können Ausnahmen zugelassen werden. § 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Zur Ausnutzung der durch Baulinien, Baugrenzen und Höhen festgesetzten Baukörper beiderseits der Altenburger Allee und des Kreuzschlags sind geringere Maße der Tiefe von bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zulässig. § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB

3.2 Die Abweichung von den festgesetzten Baulinien und die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu 1,50m Tiefe und 5,0m Länge kann zugelassen werden, wenn die Abweichung dadurch insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge ausmacht. § 23 Abs.2+3 BauNVO

3.3 Die Baugrenzen von Reihenhäusern können zum Anbau von verglasten Wintergärten im Erdgeschoss um maximal 3,50m überschritten werden, wobei bis 1,50m Überschreitung auch geschlossene Seitenwände, darüber hinaus nur transparente Seitenwände zulässig sind; die festgesetzte GRZ ist einzuhalten. § 23 Abs.2+3 BauNVO

3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reihenhaushausgrundstücke sind Nebenanlagen und Stellplätze eingeschränkt; zulässig sind nur Terrassenüberdachungen bis 12,5 m², Flächenbefestigungen, jeweils eine Abstell- und Gerätehütte entsprechend den Festsetzungen A 3.5, B 1.3, Einfriedigungen entsprechend der Vorschrift B 2.2, sowie PKW-Stellplätze entsprechend Festsetzungen A 4.3 und in der Planzeichnung; die festgesetzte GRZ mit der zulässigen Überschreitung nach A 2.1.2 ist einzuhalten. § 23 Abs.5 BauNVO

3.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reihenhaushausgrundstücke dürfen Abstell- und Gerätehütten nur innerhalb eines Geländestreifens von 6 m Tiefe entlang des rückseitig angrenzenden Wohnwegs bzw. Straße oder direkt an den Giebelseiten errichtet werden. § 23 Abs.5 BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Der Stellplatzbedarf der Geschossbauten beiderseits der Altenburger Allee und des Kreuzschlags ist in Tiefgaragen unterzubringen, deren Flächen und Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt sind. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.4 BauNVO

4.2 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen für die Geschosswohnungs- und Reihenhaushausbebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Umgrenzung zulässig. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.3 Für zusätzlichen Stellplatzbedarf können im Plangeltungsbereich östlich der Bahnstrom-Freileitung auf Reihenhaushausgrundstücken PKW-Stellplätze mit oder ohne Überdachung zugelassen werden, wenn sie direkt an Straßen angrenzen, verkehrliche Belange nicht entgegen stehen und geeignete Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Gartenzone durchgeführt werden; die festgesetzte GRZ mit der zulässigen Überschreitung nach A 2.1.2 ist einzuhalten. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Stadtteil- und Familienzentrum

Auf dem als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialer Zweckbestimmung festgesetzten Grundstück ist die Einrichtung eines Stadtteil- und Familienzentrums der Stadt Ofenburg mit Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Versammlungsstätten für die Stadtteilbewohner mit allen dafür erforderlichen Spiel- und Freianlagen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

6. Verkehrsflächen

6.1 Grundstückszu- und -abfahrten zur Schutterwälder Straße (L99) sind nicht zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6.2 Auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen wird zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität eine Mischung der Verkehrsarten vorgesehen.

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

7. Öffentliche und private Grünflächen

7.1 Die als öffentliche Grünfläche „Park“ festgesetzten Flächen dienen dem Gemeingebrauch, sie enthalten auch das Fuß- und Radwegenetz sowie die Entwässerungsgräben, in die das von den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser eingeleitet werden soll.

§ 9 Abs.1 Nr.14+15 BauGB

7.2 Die an Reihenhausgärten direkt angrenzenden Grünflächen können bis zur festgesetzten Grenzlinie der privaten Nutzung als Hausgarten zugeführt werden, wenn der Charakter der Grünfläche gewahrt bleibt, d.h. sie von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten und nur mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt und gepflegt werden; für die Einfriedigung gilt die Vorschrift B 2.2.2.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.3 Die als öffentliche Grünfläche "Park", "Spielplatz" und "Badeplatz" festgesetzten Flächen der Uferzone des Bürgerwaldsees dienen der Freizeit- und Erholungsnutzung der Allgemeinheit; auf den als "Spielplatz" festgesetzten Flächen ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.4 Die als private Grünfläche "Dauerkleingärten" festgesetzten Flächen dienen der gärtnerischen Nutzung und dürfen je Gartenparzelle mit einer Gartenhütte nach Vorschrift B 1.3.3 bebaut werden, wobei höchstens 20 % der Gartenfläche befestigt werden darf; Kleintierhaltung ist unzulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

8. Begrünung

8.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen; je 400 m² ist ein heimischer Laubhochstamm zu pflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.2 Kleingärten

Die Gärten in den festgesetzten Kleingartenanlagen sind jeweils mit mindestens 3 Obstbäumen zu bepflanzen. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.3 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen; alle 5 Stellplätze 1 Laubbaum. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.4 Bäume

8.4.1 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

8.4.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A 8.1, 8.2 sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu schützen; für die Straßenbäume gilt Gehölzliste 1. § 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

8.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen "Parkanlagen" sind als extensive Wiesen mit nur zweimaliger Mahd pro Jahr zu gestalten und mit heimischen Gehölzen (Liste 2+3); die Streuobstwiesen mit lokalen Obstgehölzsorten (Liste 4) zu bepflanzen. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9. Lärmschutz

9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs westlich der Bahnstrom-Freileitung und des Familienzentrums muss bei den der Autobahn (A5) im Westen zugewandten Gebäudeseiten das Schalldämmmaß (Rw) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 30 dB betragen. § 9 Abs.1 Nr.24 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 westlich der Bahnstrom-Freileitung und des Familienzentrums liegenden Teil des Geltungsbereichs sind Flachdächer (bis 3° Neigung) zu begrünen oder zu bekiesen, für geneigte Dächer von 3° bis 36° sind zementgebundene Wellfaserplatten oder graue Dachsteine bzw. -ziegel zu verwenden, für geneigte Dächer bis 24° auch Zinkblech.

1.1.2 Dachflächen von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mit mindestens 30 cm Erds substrat zu überdecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

1.1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 28° nicht zulässig. Bei Dachneigungen von 28°-36° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max.3° bzw. 5% Gefälle) oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig.

1.1.4 Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Höhe der Gauben darf 1,50 m (gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis zur Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten.

1.1.5 Dachaufbauten sind nur für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Im westlich der Bahnstromleitung und des Familienzentrums liegenden Teil des Geltungsbereichs sind die Fassaden der Gebäude weiß oder in hellen Pastelltönen zu verputzen oder aus hellem Betonwerkstein, Sichtbeton oder Kalksandstein herzustellen oder mit hell lasierten Hölzern zu verkleiden. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Wintergärten, Erker, zurückgesetzte Dachgeschosse, können auch zementgebundene Faserplatten, Zink- oder Aluminiumbleche, hellbeschichtete Bleche, Holz oder Stahl verwendet werden. Nicht zulässig sind Klinkermauerwerk, Naturstein, Kunststoffverkleidungen.

1.3 Abstell- und Gerätehütten, Überdachung von Stellplätzen

1.3.1 Abstell- und Gerätehütten auf Reihenhausgrundstücken dürfen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und einer Firsthöhe (OK Dachhaut) von höchstens 2,50m über natürlichem Gelände errichtet werden; die Außenwände sind mit Holz zu verschalen bzw. entsprechend der Vorschrift B 1.2.1 auszubilden.

1.3.2 Abstell- und Gerätehütten in Mietergärten von Geschosswohnungsbauten dürfen mit einer Grundfläche von höchstens 3 m² und einer maximalen (First-)Höhe (OK Dachhaut) von 2,50m über natürlichem Gelände errichtet werden.

1.3.3 Abstell- und Gerätehütten in festgesetzten Dauerkleingärten dürfen nur zur Aufbewahrung von Gartengeräten mit einer Grundfläche einschließlich Vordach von höchstens 10 m² und einer maximalen (First-)Höhe (OK Dachhaut) von 2,80m über natürlichem Gelände in Holzbauweise mit Holzverschalung errichtet werden.

1.3.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten oder nach Festsetzung A 4.3 zulässigen Stellplätze dürfen nur mit leichten, offenen Stahl- oder Holzkonstruktionen ohne Seitenwände mit einer Dachneigung von höchstens 10° überdacht werden; die Konstruktion ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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, z.B. Pflaster mit Rasenfügen, Kies o.ä.

2.2 Einfriedigungen

2.2.1 Die an öffentliche Straßen angrenzenden Vorgärten dürfen nur mit einem Steinsockel von maximal 0,30 m Höhe, im Bereich westlich der Bahnstrom-Freileitung und des Familienzentrums von maximal 0,50 m Höhe eingefriedet werden; eine Heckenhinterpflanzung von maximal 0,80 m ist zulässig.

2.2.2 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen von Privatgrundstücken und Kleingärten dürfen aus begrünten Drahtzäunen oder Laubhecken, im WS-Gebiet auch aus senkrechten Holzlattenzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50m gebildet werden.

2.2.3 Einfriedigungshecken entlang der direkt an öffentliche Wege angrenzenden Seiten von Reihenhausgärten dürfen eine maximale Wuchshöhe von 1,80 m erreichen; aus Gründen der Verkehrssicherheit gilt dies nicht für Eckgrundstücke.

2.2.4 Seitliche Einfriedigungen als Sichtschutz für Reihenhaus-Terrassen dürfen als geschlossene Wände mit einer Höhe bis maximal Unterkante Erdgeschoss-Fenstersturz und maximal 3,0m Länge errichtet werden.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften § 9 Abs.6 BauGB

1. Bauschutzbereiche für die Luftfahrt

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gemäß § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü.NN beschränkt.

1.2 Der innerhalb des dargestellten Kreisbogens liegende Teil des Geltungsbereichs unterliegt gemäß § 17 LuftVG einer Bauhöhenbeschränkung auf 195 m ü.NN für den Verkehrslandeplatz OG.

2. Leitungen

2.1 Hochspannungs-Freileitung


Innerhalb der in der Planzeichnung angegebenen Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstrom-Freileitung müssen Mindestabstände zur Hochspannungsleitung eingehalten werden, die für den jeweiligen Einzelfall vom Leitungsträger rechnerisch festzulegen sind. Der Leitungsträger ist bereits im Planungsstadium zu informieren.

D Hinweise

1. Baumschutzverordnung

Entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg sind alle Bäume mit einem bestimmten Stammumfang unter Schutz gestellt. Diese und alle weiteren Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Offenburg, den 09.06.2008



Oberbürgermeisterin Edith Schreiner

