

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## zum Bebauungsplan „Am Südring“

### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I. S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.97 (BGBl. S. 2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466).
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.3)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 (LBO S. 617)

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gegliedert in

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 NatSchG (private u. öffentliche Grünflächen)
- 1.3 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Anlagen und Einrichtungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  - a) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
  - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Anlagen gem. § 4 Abs.3 BauNVO.
- 1.5 *Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 2,5 m nur außerhalb des Bereichs zwischen Straße und vorderer Bauflucht zulässig. In Garagen integrierte Nebenräume sind auch ausserhalb dieses Bereichs zulässig.  
Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden ebenso Arbeits-, Lager-, und Abstellflächen (Wohnwagen, Boote etc.). Eine Grenzbebauung von Nebengebäuden wird auf eine max. Länge von 2,50 m beschränkt.*

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.
- Die festgelegte zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

## **2.2 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Je 1 -geschossiges Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **3. Stellplätze und Garagen / Carports**

- 3.1** Soweit im zeichnerischen Teil dargestellt, sind Stellplätze und Garagen auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu errichten.
- 3.2** Auf allen übrigen Grundstücken sind die Garagen entweder im Gebäude oder im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Bauflucht unterzubringen.
- 3.4** Aneinandergrenzende Garagen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 3.5** Dächer von Flachdachgaragen sind zu begrünen.

## **4. Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNV**

- 4.1** Die Sockelhöhe (EG Rohdecke) wird auf max. 0,50 m über der geplanten Straßenhöhe in Grundstückmitte festgelegt. Der errechnete maximale Grundwasserstand liegt nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei ca. 151,10 ü.N.N. (Ostende des Gebiets) und 150,50 ü.N.N. (Westende des Gebiets). Ein Bauen im Grundwasser ist zu vermeiden. Die Unterkante Kellerfußboden darf die o.g. Werte nicht unterschreiten.

## **5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen**

- 5.1** Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Einzelbäume und Gehölze sind mit mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbäumen sowie standortgerechten Heckengehölzen zu bepflanzen.

- 5.2 Entlang des südlich am Baugebiet verlaufenden Geh- und Radweges ist ein ca. 3 m breiter naturnah gestalteter Heckenstreifen mit einheimischen Heckengehölzen und Laubbäumen anzulegen.

## **6. Lärmschutzmaßnahmen**

Südlich der vom Fliederweg nach Osten führenden Stichstraße und des anschließenden Gehwegs, sowie in dem südlichen Bereich des Grundstücks 8038 sind Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Für den restlichen Bereich des Baugebiets wird der Einbau von schalldämmenden Fenstern empfohlen.

## **C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)**

### **7. Gestaltung der Gebäude**

- 7.1 Die Gebäudehöhe darf - gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßrohboden und Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachkante - betragen:  
bei 1-gesch. Gebäuden max. 3,50 m  
bei 2-gesch. Gebäuden max. 6,00 m

### **8. Gestaltung der Dächer**

- 8.1 Dächer sind als geneigte Dächer entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen. Ausnahmen können bei freistehenden Gebäuden zugelassen werden.
- 8.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt sein. Dacheindeckung und Dachneigung sind einheitlich auszuführen.
- 8.3 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Garagen und Hauptgebäude sind einheitlich einzudecken.
- 8.4 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront der Gaube, vom Anschnitt der Dachkante bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.
- 8.5 Flachdächer sind zu begrünen.

## **9. Einfriedigungen**

- 9.1** Im Bereich der öffentlichen Straße bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe zulässig. Maschendraht ist in diesem Bereich nicht zulässig.
- 9.2** Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.
- 9.3** Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis 1,80 m Höhe und auf eine Länge von 4,0 m von der hinteren Hauskante entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 9.4** Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 9.5** Einfriedigungen und Sichtschutzwände sind durch naturnahe Gehölzpflanzungen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen einzugrünen.

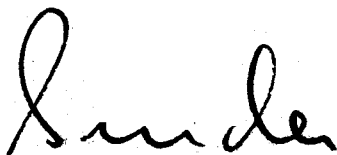
## **10.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

- 10.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und intensiv einzugrünen. Die Gestaltung sollte möglichst naturnah mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Auf fremdländische Gehölze und insbesondere Koniferen sollte weitestgehend verzichtet werden.
- 10.2** Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger mittelgroßer bis großer einheimischer Laubbaum zu pflanzen (z.B. Eiche, Ahorn, Linde oder hochstämmige Obstbäume).
- 10.3** Flächenbefestigungen vor Garagen oder von Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasen- oder Drainpflaster, Spurenwege, Kies oder Schotterwege).
- 10.4** Sofern im zeichnerischen Teil nicht anders festgelegt, darf die Fläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen im Vorgartenbereich in der Breite max. ½ der Grundstücksbreite, höchstens 6,0 m betragen.
- 10.5** Die Grüngestaltung und Flächenbefestigungen sind im Erdgeschoßplan M 1:100 oder einem Grüngestaltungsplan detailliert darzustellen.
- 10.6** Die Grundstücke sind im nicht überbauten Bereich bzw. zumindest im Vorgartenbereich auf das Niveau der angrenzenden Straßen und Wege anzufüllen. Bei den an die bestehende Bebauung Hilboltsweier/Stockfeld angrenzenden Baugrundstücken sind Auffüllungen im Bereich zwischen Gebäudemitte und Grundstücksgrenze über das Niveau der angrenzenden Grundstücke nicht zulässig.

## 11. Sonstige ökologische Anforderungen und Empfehlungen

- 11.1 Anfallendes Oberflächenwasser sollte weitestgehend auf dem Grundstück genutzt oder wenn möglich versickert werden. Empfohlen wird
- die Rückhaltung von Dachwasser in Zisternen zur Nutzung im Gebäude (z.B. WC-Spülung) oder zur Gartenbewässerung bzw.
  - die Anlage von Regenwasserverdunstungs- bzw. Versickerungsteichen in Form von Kleinbiotopen im Garten.
  - Es ist sicherzustellen, daß Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abläuft.
- 11.2 Zur Minimierung der Schadstoffbelastung aus Heizungsanlagen werden nur Gasheizungen und schadstoffarme Heizungen aus erneuerbaren Energieträgern empfohlen.
- 11.3 Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen, in Mieten zu lagern, und nach Fertigstellung der Gebäude wieder aufzutragen.
- 11.4 Anfallendes Aushubmaterial ist an Ort und Stelle für Auffüllungen zu verwenden.
- 11.5 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.  
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Offenburg, den 16.02.1998



Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

