

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Südoststadt II“

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108)
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. 1991 I. S.3)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gegliedert in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausschluss von Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- c) die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1.2 Mischgebiet (Mi) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe (§6 Abs. 2 Ziff. 6)
- b) Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7)
- d) Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 8)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässigen Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Bei Gebäuden mit Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn die Tiefgarage ausserhalb des Gebäudebereichs bei einer Erdüberdeckung von min.30 cm intensiv begrünt wird.

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

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung östlich der Franz-Ludwig-Mersy-Straße (Blöcke 3, 6 u.9) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Haus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1** Im Bereich des Mischgebietes sowie im allgemeinen Wohngebiet wird die Sockelhöhe bzw. die Erdgeschossfussbodenhöhe (OK Rohdecke) auf maximal 0,60 m über Straßen- bzw. Gehwegniveau festgelegt. Wird auf einen Sockel verzichtet, kann die zulässige Gebäudehöhe entsprechend erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baulinie / Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert.
- 3.1.2** Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (Block 1) können im Vorgartenbereich (zwischen Baulinie und Erschließungsweg) Vorbauten in Form von Treppenhaus- und Aufzugstürmen mit einer Tiefe bis max. 5,0 m zugelassen werden.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Nebenanlagen

Im Bereich der Blöcke 1, 4, 7 sowie 3, 6 und 9 sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich (zwischen Straßen/Wegen und Baulinie/Baugrenze) mit Ausnahme von Müllboxen nicht zulässig.

- 3.2.2** Im Bereich der Blöcke 2, 5 und 8 mit Reihenhausbebauung sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich nur in Form von zeilenweise einheitlich gestalteten Carports und Fahrradabstellräumen zulässig. Die Außenwandhöhe bis Oberkante Dach dieser Anlagen darf 2,50 m nicht überschreiten.

- 3.2.3** Gartengerätehäuschen sind als Nebenanlagen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze bis zu einer Grundfläche von max. 3,0 m² und einer Höhe von maximal 2,50 m bis Oberkante Dach zulässig. Die Einfriedigungshecke, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, darf dadurch nicht unterbrochen werden.

4. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 4.1.** Die Mindestzahl nachzuweisender Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

- Geschosswohnungsbau (ohne Altenwohnungen) 1,0 ST / WE
 - Stadthäuser / Reihenhäuser 1,5 ST / WE
 - Einzel- / Doppelhäuser 1,5 ST / WE
- (Für Einzel- / Doppelhäuser jedoch je Grundstück mindestens 2 Stellplätze)

- 4.1.** Soweit im zeichnerischen Teil dargestellt, sind Stellplätze, Garagen und Carports auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu errichten. Alternativ können

Garagen auch in das Gebäude integriert werden.

- 4.2. Im Bereich der Reihenhausbebauung der Blöcke 2, 5 und 8 können Stellplätze und Carports vor den Gebäuden errichtet werden. Geschlossene Garagen sind hier nur im Gebäude integriert zulässig.
- 4.3. Für die westlichen Zeilen der Blöcke 2, 5 und 8 sind bei einer Bebauung mit Geschosswohnungen Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Alternativ können bei einer Bebauung mit Hausgruppen jedoch auch Stellplätze und Carports vor Kopf der Gebäudezeilen angeboten werden.

5. **Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bereich der an die Ortenberger- und Fessenbacher Straße angrenzenden Blöcke 4, 7, 8 und 9 sowie im westlichen Bereich der Blöcke 1 und 5 sind Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Weiterhin wird empfohlen in der Grundrissgestaltung mit baulichen / planerischen Maßnahmen auf die Lärmbelastung zu reagieren (z.B. Orientierung der Aufenthaltsräume zu den ruhigeren Blockinnenbereichen, Anordnung von Nebenräumen an die lärmbelasteten Gebäudeseiten, Einbau von kontrollierten Raumlüftungsanlagen in Verbindung mit Lärmschutzfenstern u.a.).

6. **Begrünung**

6.1 **Gestaltung öffentlicher Freiflächen**

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Parkfläche zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist gemäß der Gehölzliste (Anhang 1) vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 **Gestaltung privater Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger mittelgroßer bis großer einheimischer Laubbaum gem. Gehölzliste (Anhang 1) zu pflanzen und zu pflegen. Diese Regelung gilt nicht für Grundstücke bis zu einer Größe von 300 m². Zur Gartengestaltung sind bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6.3 **Stellplätze**

Die Flächen für Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen mittelgroßen bis großen einheimischen Laubbäumen gem. Gehölzliste (Anhang 1) zu bepflanzen. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum vorzusehen.

6.4 Bäume

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Es ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 5 m² mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6.5 Hecken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen lückenlose Hainbuchenhecken zu pflanzen. Diese sind zu pflegen und als regelmäßig geschnittene Hecke zu erhalten. Ausfälle sind ggf. zu ersetzen.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO)

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Gebäudehöhe

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Gebäudehöhe darf im „allgemeinen Wohngebiet“ folgende Werte nicht überschreiten:

bei 2-geschossigen Gebäuden	maximal	6,00 m
bei 3-geschossigen Gebäuden	maximal	9,00 m

- gemessen an der Traufseite von Oberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden.

7.1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet wird die Höhe der Geschosse wie folgt beschränkt:

Erdgeschoss	maximal	4,50 m
Alle weiteren Geschosse	maximal	3,50 m

7.1.3 Attikageschosse

Bei der Einzel- und Doppelhausbebauung östlich der Franz-Ludwig-Mersy-Straße werden Attikageschosse zugelassen, wenn sie an den Längsseiten um min. 1,0 m von der Hausflucht zurücktreten und nicht mehr als 75% der darunter liegenden Geschossfläche einnehmen.

Die Höhe von Attikageschossen darf 2,75 m gemessen an der Außenwand von Oberkante Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut nicht übersteigen.

7.2 Gestaltung der Dächer

7.2.1 Dächer sind als geneigte Dächer oder Flachdächer auszuführen. Nebenanlagen sind grundsätzlich mit Flachdach herzustellen. Flachdächer sind zu begrünen.

- 7.2.2** Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abgestimmt sein. Die Dächer sind in gleicher Höhe und Neigung herzustellen. Die Dacheindeckung ist in gleichem Material und Farbe auszuführen.
- 7.2.3** Bei geneigten Dächern sind Ziegel und Betondachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Zulässig sind auch Glasdächer und Metaldächer in grauem Metallfarbton. Metaldächer dürfen nicht dauerhaft glänzen oder reflektierende Eigenschaften aufweisen.
- 7.2.4** Dachgauben und Dachaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 7.2.5** Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach herzustellen und zu begrünen.

8. Antennen

Je Hauseinheit ist maximal 1 Antennenanlage auf dem Dach zulässig. An Fassaden und Balkonen sind Antennen nicht zulässig.

9. Einfriedigungen

- 9.1** Die im zeichnerischen Teil als verbindliche Pflanzfestsetzung dargestellten Hecken sind in einer Höhe mindestens 1,0 m maximal 1,2 m herzustellen und zu unterhalten.
Über die Festsetzungen im zeichnerischen Teil hinaus sind Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege ebenfalls nur in Form von geschnittenen Hainbuchenhecken zulässig.
- 9.2** Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Bauflicht sind Einfriedigungen und Hecken bis 1,50 m Höhe mit Ausnahme von geschlossenen Mauern zugelassen.
- 9.3** Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 9.4** Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis 1,80 m Höhe und auf einer Länge von 4,0 m von der hinteren Hauskante entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 9.5** Der Geländesprung an der Hinterkante Gehweg der Franz-Ludwig-Mersy-Strasse zum östlich höher gelegenen Gelände ist bis auf Geländeneiveau durch eine glatte Betonstützmauer mit Heckenhinterpflanzung abzufangen. Die Stützmauer ist im Bereich der östlichen Stichstrasse fortzuführen

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

10.1 Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken

Flächenbefestigungen vor Garagen oder von Stellplätzen sowie von Fußwegen innerhalb der einzelnen Blocks sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasen- oder Drainpflaster, Spurenwege, Kies- oder Schotterwege).

10.2 Zufahrten

Die Breite der Zufahrten und Zugängen zu den Grundstücken sowie die Breite der befestigten Stellplätzen ist in der Breite auf max. 6 m zu begrenzen.

11. Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Regenwasserrückhaltung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird das auf den Blöcken 5, 6, 8 und 9 anfallende Regenwasser im Trennsystem entwässert und über Regenrückhaltebecken abgeführt. Für das anfallende Regenwasser der Blöcke 4 und 7 ist die Rückhaltung auf den Baugrundstücken selbst vorzusehen

11.2 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761 /207120 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

11.3 Altlasten

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 20.10.2003



Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



Anhang:
Bebauungsplan „Südoststadt II“

Gehölzliste:
Standortgerechte Gehölzarten zur Auswahl

1. Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Birne	<i>Pirus communis</i>

2. Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>