

Zum Schreiben vom.....
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend.
Anlage.....
für.....Stadt..Offenburg

Stadt Offenburg

**Bebauungsplan
„Auf dem Lerchenrain“**

7. Änderung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

- A. Rechtsgrundlagen**
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- C. Nachrichtliche Übernahmen**

Örtliche Bauvorschriften

- A. Rechtsgrundlagen**
- B. Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**Stadt Offenburg
Fachbereich 5 Planen, Bauen, Umwelt
Abt. 5.1 Stadt- und Umweltplanung**

Stand 17.12.2007

I. Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist gegliedert in

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.3 Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) gemäß § 9 Abs.1 BauGB.
- 1.4 Im Reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO):
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen.
Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bestandsschutz:

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 5155/5 (Gaststätte Brünnele) können Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

(siehe auch Eintragungen im zeichnerischen Teil)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

3.0 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs.2 BauNVO für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie die „geschlossene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO für das Grundstück Flst. Nr. 5170 nach Maßgabe des zeichnerischen Teils festgelegt.

4.0 Höhenlage baulicher Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschossrohboden) wird am Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände gemessen. Sie darf am höchsten Punkt des Geländeanschnitts max. 0,30 m betragen.

4.2 Gebäudehöhe

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut, darf betragen:

Bei 1-geschossigen Wohngebäuden max. 3,50 m,

bei mehrgeschossigen Gebäuden für jedes weitere Geschoss max. 3,00 m.

Für das Pflegeheim auf dem Grundstück 5170 u.5170/1 wird die zulässige Höhe der einzelnen Geschosse auf max. 3,50 m festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil festgelegte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf das talseitige Niveau am Brunnlesweg.

5.0 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

5.1 Nebengebäude

Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Firsthöhe von max. 2,5 m nur außerhalb des Bereichs zwischen Straße und vorderer Bauflucht zulässig.

Bei den großen Wohnblocks können zum Abstellen von Fahrrädern und Mülltonnen auch größere Nebengebäude zugelassen werden.

Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Ausgeschlossen werden ebenso Arbeits-, Lager-, und Abstellflächen (Wohnwagen, Boote, etc.).

5.2 Sichtschutzwände

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzwände an der Grenze bis 2,0 m Höhe und einer Tiefe (bezogen auf die Gebäuderückseite) von max. 3,5 m zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Soweit im zeichnerischen Teil dargestellt, sind Garagen und Carports einschließlich integrierter Nebenräume sowie Stellplätze nur im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Flächen zu errichten.
- 6.2 Auf allen übrigen Grundstücken sind Garagen und Carports, einschließlich integrierter Nebenräume sowie Stellplätze, entweder im Gebäude oder im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Bauflucht unterzubringen.
- 6.4 Für die privaten Stellplätze wird eine Ausführung in wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. (z.B. Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugenausbildung oder Splittfugen, Rasengittersteine)
- 6.5 Die Garagen auf dem Grundstück 4351 sind in den Hang zu integrieren und intensiv zu übergrünen. Die Zufahrt zu dem Grundstück Nr. 4351 wird auf den östlichen Grundstücksbereich des Garagenhofes beschränkt.

7. Versiegelte Flächen

Die versiegelten Freiflächen wie Terrassen, Gartenwege und Grundstückszufahrten sind in die Vegetationsbereiche zu entwässern, soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht anderweitig versickert wird.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a)

- 8.1 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer, heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Soweit Bäume nicht in begrüneten Flächen stehen, sind Baumscheiben von mind. 5 m² offener Fläche herzustellen. Die Pflanzpflicht entfällt, soweit vorhandener Baumbestand auf dem Grundstück erhalten wird.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die ausführenden Baufirmen bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg („Zufällige Funde“) aufmerksam zu machen.

Kontaktadresse:

Regierungspräsidium Freiburg

Referat 25 Archäologische Denkmalpflege

Sternwaldstraße 14

79102 Freiburg, Tel. 0761 207-120, Fax 0761 207-1211

Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen (anzusprechen), wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nur auf den Grundstücken Flst. Nr. 5024/7 und 5024/4 Altlasten vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B.

Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760).

Bauvorschriften

1. Gestaltung der Gebäude

- 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind als Putz- oder Holzfassade auszubilden. Ausgeschlossen sind Verblendungen aus Kunststoffen, Fliesen und ähnlichen orts- und landschaftsfremden Materialien.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Dächer sind als geneigte Sattel- oder Pultdächer entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen. Zulässig sind auch Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung bis 5°.
- 2.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab 28 ° Dachneigung als stehende Gauben mit Flachdach, Sattel- oder Tonnendach bzw. als Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ½ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront der Gaube vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten. Die Gaubenform je Gebäude, bei Hausgruppen je Gebäudegruppe, muss einheitlich gewählt werden.
- 2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Die Dächer aneinandergrenzender Häuser sind in gleicher Neigung herzustellen. Die Dacheindeckung ist in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.


3.0 Einfriedigungen

- 3.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind Sockel aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung bis max. 0,80 m Höhe.
- 3.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Bauflucht sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.
- 3.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht gestattet.

4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen zur Grünordnung

- 4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen sind im besonders steilen Gelände bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen. Das aufgefüllte Gelände ist an den Grundstücksgrenzen in sanfter Form dem Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen. Eine Terrassierung des Hanggeländes zur Schaffung ebener Flächen ist nicht zulässig.
- 4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Auf den Grundstücksflächen sind überwiegend standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen sollte vermieden werden.

Offenburg, 17.12.2007


Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

