

**BEBAUUNGSPLAN  
„OBERÖRTLICH“**

**6. ÄNDERUNG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**11/ 04/ 2011**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**501.510.26.1-78/6**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für alle WA-Gebiete ausgeschlossen. § 1 Abs. 5 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

### 3. Bauweise

#### 3.1. Abweichende Bauweise

3.1.1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit a1 gekennzeichneten Bauflächen darf ohne Abstandsflächen auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden, soweit es die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und die GRZ zulassen. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.1.2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit a2 gekennzeichneten Bauflächen sind Hausgruppen zulässig; es darf auf alle Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen gebaut werden, soweit es die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und die GRZ zulassen. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.1.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit a3 gekennzeichneten Bauflächen sind Einzelhäuser zulässig; die Gebäude der Hauptnutzung sind auf der westlichen Grundstücksgrenze anzuordnen, soweit es die festgesetzten Baugrenzen und die GRZ zulassen. Garagen und Carports sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.1. Baulinie**

4.1.1. Eine Abweichung von der festgesetzten Baulinie ist zulässig, wenn maximal 40 % der Fassadenlänge um nicht mehr als 2 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

§ 23 Abs. 2 BauNVO

### **4.2. Stellplätze und Garagen**

4.2.1. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4.2.2. Für die in der Planzeichnung mit a3 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern in der Planzeichnung für das jeweilige Grundstück in diesem Bereich keine Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

## **Örtliche Bauvorschriften**

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

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1. Dachaufbauten**

1.1.1. Dachaufbauten und sonstige bauliche Anlagen auf der Dachfläche sind unzulässig mit Ausnahme von Antennen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die Höhe der Aufbauten darf 1,60 m gemessen ab der Oberkante der Außenwand nicht überschreiten. Die Anlagen müssen mindestens 1,50 m seitlichen Abstand von der darunter liegenden Außenwand einhalten.

### **2. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen**

#### **2.1. Freiflächen**

2.1.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

#### **2.2. Einfriedigungen**

2.2.1. Die an öffentliche Straßen und Wege angrenzenden Vorgärten dürfen nur mit einem Sockel von maximal 0,10 m Höhe eingefriedet werden; eine Heckenhinterpflanzung von max. 0,80 m ist zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.2.2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

## **Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **1. Denkmalschutz**

1.1. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

## **2. Bauschutzbereich für die Luftfahrt**

**2.1.** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü. NN beschränkt. Außerdem unterliegt der Geltungsbereich einer Bauhöhenbeschränkung auf 195 m ü. NN für den Verkehrslandeplatz Offenburg (§ 17 LuftVG).

Offenburg, den 20.04.2011

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin