

**STADT OFFENBURG**

Zum Schreiben vom 27.9.09  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanung  
gehörend. 4  
Anlage.....  
für..... Stadt Offenburg

**BEBAUUNGSPLAN  
„SCHLEICHGÄSSCHEN I“  
ORTSTEIL RAMMERSWEIER**

**Aufstellung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I BEBAUUNGSPLAN**

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- B. BAUVORSCHRIFTEN ( § 74 LBO)**

**III HINWEISE**

**Stadt Offenburg  
29.06.2009  
FACHBEREICH 5, ABT. 5.1 STADT- UND UMWELTPLANUNG  
501.510.26.7-17**

# **I. Bebauungsplan**

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art.1 G vom 21.12.2006 (BGL I S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, 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 i.d.F. vom 18.12.1990 (GBI. I S.3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBI. S. 617, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBI. S. 895), und durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBI.S. 252).

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Es sind allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 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.

### **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 Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Gebäudehöhe und die Dachneigung festgelegt. Diese Festsetzungen sind Höchstwerte.

### **3. Anzahl der Wohnungen in Gebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind je Hauseinheit maximal 2, in Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Hauseinheit max.1 Wohnung zulässig.

#### **4. 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. 0,45 m betragen.

##### **4.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut darf betragen: max. 4,00 m.

Bei Energiesparhäusern / Passivhäusern mit mindestens KfW 60 Standard (Jahresprimärenergiebedarf 60 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche oder weniger) darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,25 m überschritten werden.

#### **5. Nebenanlagen** ( § 14 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO )

##### **5.1 Nebengebäude**

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 oder Carports integrierte Nebenräume sind auch innerhalb dieses Bereiches zulässig.

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

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

##### **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.

**6.3** Im Bereich der neuen Erschließungsstraße darf die Zugangs- und Zufahrtsbreite zu Grundstücken das Maß von ½ der Grundstücksbreite, maximal jedoch 6,5 m nicht überschreiten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstückszufahrten sind zu beachten.

- 6.4 Für die privaten und öffentlichen Stellplätze wird eine Ausführung in wasser-durchlässigen Belägen festgesetzt. (z.B. Rasenpflaster mit mind. 3 cm Fugen-ausbildung oder Splittfugen, Rasengittersteine )

## 7. **Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Satz 13 BauGB, §74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsleitungen stets unterirdisch unterzubringen.

## 8. **Abflussmindernde Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Satz 16 BauGB, §74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

### 8.1 **Anlagen zur Regenwassernutzung**

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke werden Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses empfohlen, um Wasser, das nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen zu nutzen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Am nördlichen und westlichen Gebietsrand wird auf öffentlichem Grund entsprechend dem Planeintrag zur Regenwasserrückhaltung eine Abfolge natur-nah gestalteter Wiesenmulden angelegt. Sie führen zu Regenzeiten Wasser und leiten dieses verzögert in den westlich gelegenen Vorfluter ab.

### 8.2 **Versiegelte Flächen**

Die versiegelten Freiflächen wie Terrassen, Gartenwege, und Grundstückszu-fahrten sind in die Vegetationsbereiche zu entwässern, soweit das Oberflä-chenwasser nicht anderweitig (z.B. durch wasserdurchlässige Beläge) versickert wird.

## 9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

(§9 Abs.1 Nr. 25a )

### 9.1 **Private Grundstücke und private Grünflächen**

Pro 350 qm unbebaute Grundstücksfläche ist je ein Obst-Hochstamm oder ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mindestqualität: Hochstämme, mittel- bis großkronig, Stammumfang 18 / 20 cm. Empfohlene Arten: lt. Empfehlungsliste der Stadt Offenburg. Die Pflanzpflicht entfällt, soweit vorhandener Baumbestand auf dem Grundstück erhalten wird.

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind als Wiesen oder Garten-flächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### 9.2 **Öffentliche Ausgleichsflächen / Ortsrandeingrünung**

Am nördlichen und westlichen Ortsrand wird als Übergang zur offenen Kultur-landschaft ein bepflanzter Streifen zur Ortsrandeingrünung angelegt. Entspre-chend dem Planeintrag wird dort zur Regenwasserrückhaltung eine Abfolge

naturnah gestalteter Wiesenmulden angelegt. Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche werden als Mosaik extensiv zu pflegender Wiesen und Hochstaudenfluren angelegt. Um die Rückhalteflächen sollen heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Empfohlene Arten gem. Umweltbericht:

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist im Übergang zur freien Landschaft eine Streuobstwiese aus 27 Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Arten: Walnuss (*Juglans regia* / Sämling), Birne (*Pyrus cult.*), lokale Apfelsorten (*Malus cult.*), o. a. lt. Empfehlungsliste der Stadt Offenburg.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist um die Regenwassermulde eine Wiese mit Strauch- und Baumpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Arten: Einheimische Laubgehölze lt. Umweltbericht oder lt. Empfehlungsliste der Stadt Offenburg.

### **9.3 Heckenpflanzung als Schutzpflanzung**

Die Ortsrandeingrünung dient auch zum Einhalten der Abstandfläche gegenüber den nördlich angrenzenden, intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. In Bereichen, in denen von außerhalb des Geltungsbereichs die Gefahr der Spritzmittelabdrift aus intensiv bewirtschafteten Obststammkulturen besteht, ist innerhalb der Abstandfläche zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung zusätzlich eine dichte, mind. versetzt 3-reihige und höhenmäßig abgestufte Heckenpflanzung vorzunehmen.

Für die Übergangszeit bis zur Erschließung des östlichen Erweiterungsgebietes ist, um eine Abschirmung zur landwirtschaftlichen Nutzung zu erreichen, auf den Privatgrundstücken entlang der östlichen Grenze des Gebiets eine gedicht bepflanzte Abschirmhecke mit einer Höhe von 2,50 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Empfohlene Arten: Einheimische Laubgehölze lt. Umweltbericht oder lt. Empfehlungsliste der Stadt Offenburg.

### **9.4 Straßenbäume**

Entlang der Erschließungsstraßen sowie in den Parkierungszonen sollen in festen, nicht überfahrbaren Baumquartieren Straßenbäume gepflanzt werden. Die Mindestgröße für ein Baumquartier beträgt 4 m<sup>2</sup> mit durchwurzelbarem Raum von mind. 12 m<sup>3</sup>. Mindestqualität: Hochstämme, mittel – bis großkronig, Stammumfang 18 / 20 cm.

Arten: Ulmen-Hybride (*Ulmus hollandica* „Dodoens“), Spitzahorn (*Acer platanoides* „Eurostar“), Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“), oder lt. Empfehlungsliste der Stadt Offenburg.

## **10. Empfehlungen zur Minimierung von Umweltauswirkungen**

Für die Beheizung von Gebäuden und zur Warmwassererzeugung werden der Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Holzpellet- oder Hackschnitzelheizungen) sowie die Nutzung der Sonnenenergie empfohlen.

## 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  
Ref. 25 Archäologische Denkmalpflege  
Sternwaldstraße 14  
79102 Freiburg, Tel. 0761/2083500 Fax 0761 2083544  
E-Mail: [abteilung2@rpf.bwl.de](mailto:abteilung2@rpf.bwl.de)

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 keine 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 (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), und durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl.S. 252).

### Bauvorschriften

#### 1. Gestaltung der Gebäude

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

#### 2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Dächer sind als geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Gegenpult entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung bis 5°) zugelassen werden, wenn sie den zulässigen Gebäudeumriss beachten.

- 2.2** Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge gestattet. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m, die Höhe 1,50 m (gemessen an der Vorderfront der Gaube von Oberkante der Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Gaubendach) nicht überschreiten. Die Gaubenform je Gebäude muss einheitlich gewählt werden. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis  $38^\circ$  sind Dachgauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5%) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig.
- 2.3** Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben naturrot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Glänzende und glasierte Dachmaterialien sind nicht zulässig.
- 2.4** 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 Farbe auszuführen.
- 2.5** Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind entweder mit Flachdach auszuführen und zu begrünen oder mit min.  $25^\circ$  Neigung im gleichen Dachmaterial wie das Hauptgebäude einzudecken.

### **3. Einfriedigungen**

- 3.1** Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind Sockel aus Naturstein oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von max. 0,30 m sowie geschnittene Hecken bis max. 1,00 m Höhe über Gehwegniveau zugelassen.
- 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** Stützmauern sind in Trockenmauerwerk aus heimischem Material (Granit o. Sandstein), mit Steinen der Größe bis max. 40 x 60 cm Sichtfläche, in lagerhaftem Verband – ohne Hinterfüterung mit Beton, herzustellen.

### **4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen zur Grünordnung**

- 4.1** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sollen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich nicht bereits um Gehölze handelt – mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Empfohlene Arten: heimische Laubgehölze, Kletterpflanzen, oder Spalierbäume, oder lt. Empfehlungsliste.
- 4.2** Auffüllungen (z.B. zwischen Gebäude und Straße oder am Gebäude selbst) sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst

wenig verändert werden. Im Anschlussbereich an die bestehenden Grundstücke nördlich der Blumenstraße und im Übergangsbereich zu den Ausgleichsflächen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden.

### III. Hinweise

#### 1. Massenausgleich

Ein Massenausgleich (Verwendung der Erd- und Aushubmassen an Ort und Stelle) ist wenn möglich durchzuführen, sofern aufgrund etwaiger stofflicher Vorbelastung keine anderen Verfügungen getroffen werden müssen. Dabei ist darauf zu achten, dass anfallender Oberboden nicht überschüttet wird und das natürliche Gelände nicht erheblich verändert wird.

#### 2. Rückhaltung / Versickerung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein Muldensystem. Die Mulden sollen mit großer Sohlbreite bei geringer Anstautiefe ausgeführt werden. Die Böschungsneigungen sind möglichst flach vorzusehen. Randbereiche sollen gemäß Festsetzung bepflanzt werden. Für die Drosselung des Abflusses sind naturnahe Drosselungen (z.B. Steinsatz, Gabionen) vorzusehen.

Zur Vermeidung der Kontamination von Niederschlagswasser ist der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich unerwünscht, da eine Belastung des Bodens durch sukzessive Anreicherung stattfinden kann. Solche Materialien sollten nur zum Einsatz kommen, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die Einleitung von Oberflächenwasser von privaten Grundstücken in die Entwässerungsmulden ist soweit möglich in offenen Rinnen herzustellen.

Offenburg den 29.06.2009

  
Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

