

# **Bebauungsplan**

## **„ÖSTLICH DER FRIEDHOFSTRASSE“**

### **Offenau**

## **Teil I: Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Rechtsgrundlagen**

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>               | i.d.F vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) |
| 2. | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>      | i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)    |
| 3. | <b>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</b> | vom 18.12.1990 (BGBl: 1991 I S.58)  |

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Siehe Legende im Lageplan

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**  
Entsprechend Planeinschrieb.
- 1.1 **WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1(6) 1 BauNVO nicht zulässig.
2. **Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**  
Entsprechend Planeinschrieb.
- 2.1 **Grundflächenzahl**  
Entsprechend Planeinschrieb.  
Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.
- 2.2 **Geschossflächenzahl**  
Entsprechend Planeinschrieb.  
Die festgesetzten Werte für die Geschossflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.
- 2.3 **Geschossigkeit**  
Entsprechend Planeinschrieb als Höchstgrenze
3. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)**  
Entsprechend Planeinschrieb.
- 3.1 **offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

#### **4. Sonstige Festsetzungen**

##### **4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

##### **4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude wird mit max. 30 cm über der mittleren Höhe entlang der privaten Erschließungsstraße festgelegt.

##### **4.3 Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 11 und 20 BauGB. § 12. 21a (4) 3 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **4.4 Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen, sofern sie als Gebäude geplant sind, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Gerätehütten mit max. 15 m³ umbauten Raum können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

##### **4.5 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauNVO)**

Die Gebäude auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind an den Bauteilen, die dem emissionsverursachenden Sport- und Freizeitbereich, zugewandt sind, durch baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutzfenster und/oder Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) gegen Freizeitlärmwirkungen zu schützen. Soweit es sich hierbei um Schlafräume oder Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über immissionsrelevanten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Belüftungen vorzusehen. Mit Verlagerung der Sport- und Freizeitfläche und somit der Emissionsquelle wird diese Festsetzung unwirksam.

##### **4.6 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### **5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15, 16, 20, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)**

##### **5.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch [1998] (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850).
- Baunutzungsverordnung 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg - BodSchG) vom 24.06.1991
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 29. März 1995, zuletzt geändert am 19.11.2002 (GBl. V. 2.11.2002, S.424)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 950, 2005)
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999

- (GBl. S. 1)
- Technische Vorschriften
- DIN 18915: Bodenlagerung
- DIN 1989-1: Regenwassernutzungsanlagen

## **5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs.1a BauGB)**

### **5.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die Flächen befinden sich vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung.

Das Ausgleichskonzept liegt zugrunde:

Minderung des Versiegelungsgrades durch naturnahe Wasserrückhaltung, Versickerung, wasserdurchlässige Beläge auf Pkw-Parkplätzen und Wegen, Begrünung der Parkplätze:

- Getrennte Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers und Versickerung
- Verwendung wasserdurchlässiger, möglichst begrünbarer Beläge auf den Pkw-Parkierungsflächen

### **5.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)**

Allgemeines Pflanzgebot: Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet. Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Buche (*Fagus sylvatica*),  
Haselnuss (*Corylus avellana*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Sorbus aria (Mehlbeere),  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
sowie Obstbäume alte, heimische Sorten.

**Pfg 1:** Pflanzung von 37 Obstbäumen, vorzugsweise alte, heimische Sorten bzw. Laubbäumen. Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten.

**Pfg 2:** Pflanzung von Laubsträuchern entsprechend der Artenliste.

**Ansaat: Landschaftsrasen mit Kräuter Mischung**

### **5.2.3 Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):**

Im Plan gekennzeichnete Gehölze sind durch Pflanzbindung festgesetzt und zu erhalten, bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung zu ersetzen.

## **I.3 Hinweise**

1. **Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung,**  
Die Planungen der ARGE Eppe / Pustal vom 25.08.2004, sind zu beachten.
2. **Bodenschutz**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wieder Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Heilbronn zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**3. Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Heilbronn als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

**4. Warmwasserkollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)**

Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausdrücklich erwünscht. Diese müssen sich gestalterisch dem Gebäude unterordnen.

**5. Prognose von Schallimmissionen**

Auf den Bericht – Nr. 1303/2494 LL 011316 der DEKRA vom 15.11.1999 zur Prognose von Schallimmissionen – Entwicklungsstudie Wohn- und Gewerbeflächen in Offenau – wird hingewiesen.

**6. Straßenbreiten**

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

**7. Drainage**

Ein Anschluss von Drainagewasser an den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.

**8. Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserschutzbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist zulässig.

## **I.4 Anlagen zum Bebauungsplan**

1. Begründung in der Fassung vom 19.01.2004
2. Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung,  
Die Planungen der ARGE Eppe / Pustal vom 25.08.2004,

## **TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **II.1 Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000

**Es wird Folgendes festgesetzt:**

### **II.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan des Architekturbüros Udo Richter als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### **II.3 Örtliche Bauvorschriften** (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO) Siehe Legende im Lageplan

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und nur im untergeordneten Umfang mit Fassadenplatten ausgeführt werden.

##### **1.2 Garagen und Carports**

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

#### **2. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Dachneigungen**

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb. Für Grenzgaragen oder überdachte Stellplätze sind Dachneigungen ab 10° bis max. 38° oder extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dachausbildung**

Entsprechend Planeintrag sind für die Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-38° festgesetzt.  
Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge auf der Traufseite der Gebäude zulässig.

Garagen sind freistehend nur mit Sattel- oder Flachdächern zulässig.

##### **2.3 Firstrichtung Traufe**

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist entsprechend der Eintragung im Lageplan anzuordnen.

#### **3. Traufhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Max. Traufhöhen entsprechend Planeinschrieb. Die max. Traufhöhe wird Vorhaben bezogen als Maß zwischen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut festgelegt.

#### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

##### **4.1 Einfriedungen**

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Eine Hinterzäunung mit Maschendraht wird zugelassen.

**4.2 Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen von Baugrundstücken und Flächen die nicht zur Erschließung der Gebäude dienen, sind gärtnerisch anzulegen. Wege und Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrasen etc. herzustellen.

**5. Müllbehälterstandorte (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Müllgefäße, Biotonne usw. sind am Tag der öffentlichen Müllabfuhrleerung an der Friedhofstraße bereitzustellen.

**6. Beschränkungen von Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Auf Gebäuden bzw. Hausgruppen ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satelliten-Empfangsanlage zulässig.

## **II.4 Anlagen zum Bebauungsplan**

- Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften, M 1:500
- Begründung in der Fassung von 19.01.2004

Aufgestellt: Offenau, Heilbronn, den 18.10.2004

Gemeinde Offenau

  
Bürgermeister Michael Folk



Architekturbüro Udo Richter  
Freier Architekt  
Neckargartacher Str. 94  
74080 Heilbronn

  
U. Richter