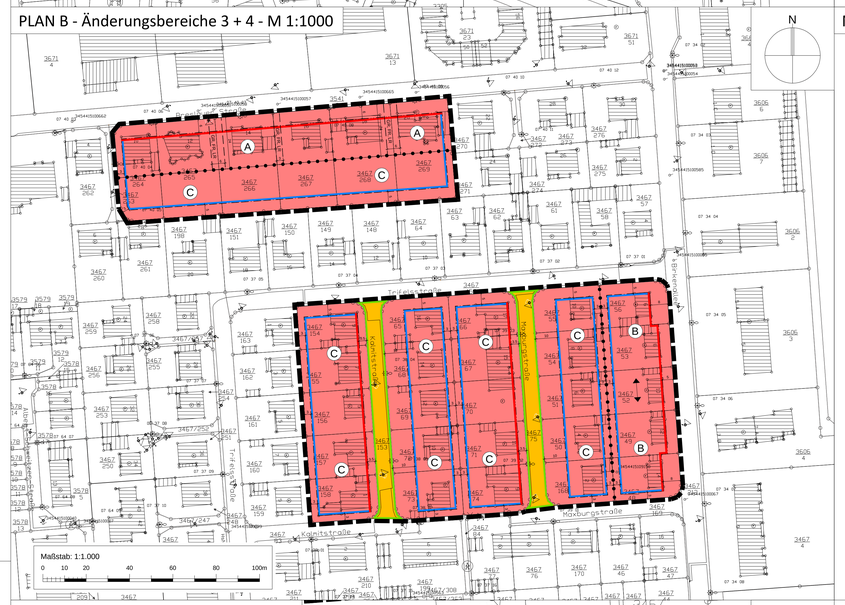
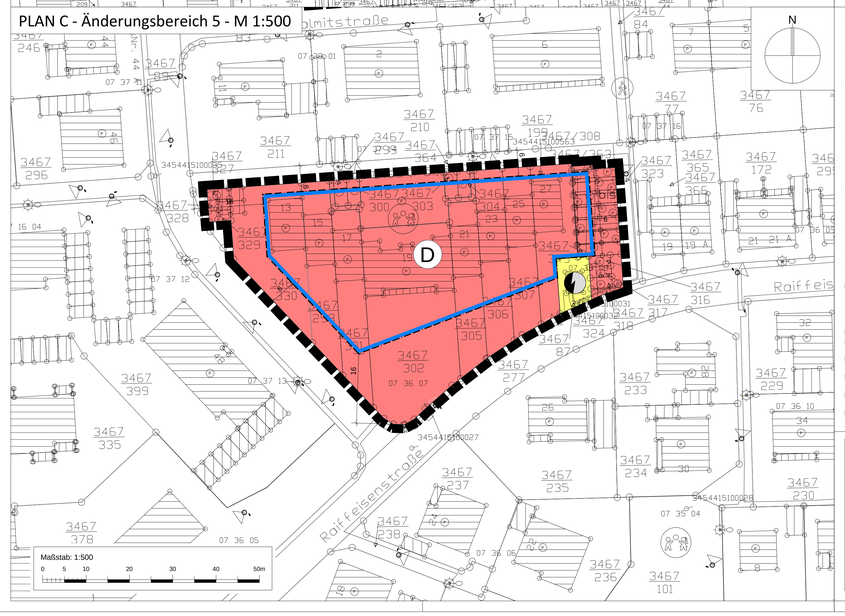
PLAN A - Änderungsbereiche 1 + 2 - M 1:1000

PLAN B - Änderungsbereiche 3 + 4 - M 1:1000



PLAN C - Änderungsbereich 5 - M 1:500



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)

- WA – allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) – Anzahl der Vollgeschosse - zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise (siehe Ziffer 1.4 im Textteil)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- A – Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GR, FR, LR – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- aufschiebende bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

- Hauptfirstrichtungen

NUTZUNGSSCHABLONE

A

WA
II
o

C

WA
I
o

B

WA
(II)
o

D

WA
II
a

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung
max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.07.2022
Offenlagebeschluss	am 19.07.2022
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	am 08.09.2022
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Amtsblatt am 08.09.2022	vom 16.09.2022 bis 17.10.2022
Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs 1 BauGB) mit Schreiben vom 02.09.2022 mit Frist	bis 10.10.2022
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 28.10.2022
Erneuter Offenlagebeschluss	am 15.02.2023
Erneute Offenlage (gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	vom 14.04.2023 bis 15.05.2023
Erneuter Abwägungsbeschluss sowie den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 22.06.2023

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Offenbach a. d. Queich, den .....

.....
Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2023 in Kraft.

Offenbach a. d. Queich, den .....

.....
Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern

- 1.1 „Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten"
- 1.2 „Aufschiebend bedingte Festsetzung"
- 1.3 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"
- 1.4 „Bauweise"

gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes „Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter.

1.1 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger und Versorgungsträger.

1.2 Aufschiebend bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragen Flächenschraffur ist eine Bebauung in den durch Baulinien und Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen erst zulässig, wenn die südlich angrenzende Landesstraße L509 (Germersheimer Straße) zu einer Gemeindestraße abgestuft wurde.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Maßnahme Dach- und Fassadenbegrünung
Bei der Errichtung von Flachdächern (0 bis 10 Grad Dachneigung) ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.
Je Gebäude (Hauptgebäude, Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

1.3.2 Maßnahme Flächenversiegelung
Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten, sowie Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Fugenanteil > 6 % herzustellen (z. B. Poren-/ Sicker-/Hydropflaster o. ä.).

1.3.3 Maßnahme Baufeldräumung
Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.4 Bauweise

1.4.1 Abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise „a" wird wie folgt definiert: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern 2.1 „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer" gelten die Örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes „Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter. Die Ziffern 2.2 „Einfriedungen" und 2.3 „Gestaltung der unbebauten Flächen" gelten nicht nur für die 12. Änderung, sondern gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost".

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer
Innerhalb der Änderungsbereiche 1 bis 4 sind als Dachform für An- und Erweiterungsbauten an bestehende Wohngebäude nur begrünte Flachdächer (Dachneigung 0°-10°) zulässig.
Die Dächer von Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls nur als begrünte Flachdächer (Dachneigung 0°-10°) auszuführen.

2.2 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost" wird ergänzend zu den im Rahmen der 11. Änderung getroffenen Festsetzungen folgendes festgesetzt:
Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite (von der aus die Erschließung erfolgt) abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßenseitigen Baulinie/Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen entlang von öffentlichen Fußwegen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost" sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

HINWEISE

Bis auf die Ergänzungen in der Ziffern 3.1 „Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen" gelten die Hinweise der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes „Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter.

3.1 Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen
Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.
Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht ein gehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

Endfassung vom 22.06.2023 — Projekt 07OBQ22008

		Datum	Name	Anlage
	bearbeitet	Juli 2023	dgr	
	gezeichnet	Juli 2023	dgr	
Zeichnerischer Teil	Maßstab 1 : 1.000		Plan-Nr. SB04BP001	

EDV: ...\Autocad\02_VP\07OBQ22008_af_230622.dwg Layout: BP_1000 Plangröße: 0.66 m²

Auftraggeber / Antragsteller:
Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Offenbach a. d. Queich,

Planverfasser:
BIT STADT + UMWELT GmbH
Am Storrenacker 13
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

Karlsruhe, 19.07.2023