



Stadt Offenburg

08 Bausteine zur
Stadtplanung und Stadtgestaltung

**Baubroschüre der Stadt Offenburg
Informationen von A – Z**





BESTER
BAUTRÄGER
★★★
in der
Ortenau

**GEWOHNT
WIRD IMMER!**

Wir sind Ihr starker Partner für
Vermietung | Verkauf | Neubau | Verwaltung

Genossenschaftlich Wohnen - mehr als normal.

GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG
Gerberstraße 24
77652 Offenburg
Tel. 07 81 / 9 68 69-60
info@gemibau.de
www.gemibau.de

Grußwort	5	4. Wieso, weshalb, warum Die häufigsten Fragen rund um das Thema Bauen	
1. Der rechtliche Weg zum Spatenstich		4.1. Baurecht – Wo und was darf ich bauen?	46
1.1. Wo und was darf ich bauen?	6	4.2. Baurecht – Wie und wann darf ich bauen?	49
1.2. Wie und wann darf ich bauen?	9	4.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege	51
2. Bauen ist mehr als Baurecht		4.4. Stadtbild und Gestaltungsbeirat	52
2.1. Wissenswertes rund um das Bauen	16	4.5. Brandschutz	53
2.2. Erschließung	26	4.6. Entsorgung: Entwässerung und Abfall	54
2.3. Checklisten	31	4.7. Erneuerbare Energien	55
3. Umweltbewusstsein – Sind Sie sich Ihrer Umwelt bewusst?		4.8. Gewässer / Hochwasser	55
3.1. Erneuerbare Energien und Klimaschutz	36	4.9. Bodenschutz und Altlasten	56
3.2. Boden und Gewässer	38	4.10. Straßenverkehr	56
3.3. Wald und Bäume	40	4.11. Baumschutz	57
3.4. Schutz von Tieren und Pflanzen	42	4.12. Natur- und Artenschutz	57
		Schlagwortverzeichnis	60
		Ämterverzeichnis	62
		Impressum	63

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet.
Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.



DAS KLIMAPAKET!

ERDGAS BIETET IHNEN ÜBERZEUGENDE VORTEILE:

- ✓ Mit Erdgas haben Sie Zugang zu modernen Technologien wie Brennstoffzelle, Brennwerttechnik mit Solar, Gas-Wärmepumpe.
- ✓ Mit Erdgas können Sie gleichzeitig sehr kostengünstig sauberen Strom erzeugen.
- ✓ Erdgas erzeugt keine Feinstaubemissionen, ist rußfrei und Sie brauchen dafür keinen eigenen Kellerraum.
- ✓ Sichern Sie sich heute schon den Erdgasanschluss für die Technologien von morgen.
- ✓ Wir unterstützen Sie bei der Erstellung der Förderanträge für die Einrichtung von erdgasgeführten Heizungsanlagen.

* Förderung für den Einsatz der effizienten und schadstoffarmen Heizungs-technologie Erdgas; Kombination mit anderen Förderungen/Boni der bnNETZE GmbH ausgeschlossen. Die Höhe der Förderung ist auf die tatsächlichen Netzanschlusskosten begrenzt.



Jetzt informieren:

- > 0800 2 21 26 21 (kostenlose Servicenummer)
- > bnnetze.de/erdgasanschluss

**Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Bauherrschaft,**

Bauen und Sanieren stellt jeden Bauherren vor große Herausforderungen und unterschiedliche Fragestellungen. Der Informationsbedarf ist häufig groß, sei es im Vorfeld der Planungen, während der Planung oder eben auch während der Bauzeit.

Wir möchten Sie als Baudezernat bei Ihrem Vorhaben und zu Ihren Fragen bestmöglich unterstützen und informieren. Vor diesem Hintergrund haben wir alles Wissenswerte rund um das Thema Bauen und Sanieren in dieser Broschüre zusammengefasst, und zwar von A bis Z: Abfall und Altlasten, Bauvorbescheid, Brandschutz, Denkmalschutz, Entwässerung, Naturschutz usw.

Die Themen sind so knapp wie möglich und so ausführlich wie nötig aufbereitet und leicht verständlich formuliert. In der Mitte der Broschüre haben wir für Sie außerdem eine Checkliste für die möglichen baurechtlichen Verfahren zusammengestellt, die Ihnen und Ihrem Architekten bzw. Planer eine Hilfestellung im Vorfeld der Antragstellung sein soll. Denn es ist im Interesse aller, dass wir einen zügigen und reibungslosen Ablauf des Genehmigungsverfahrens erreichen.

Selbstverständlich können und sollen diese Informationen kein Ersatz für eine persönliche Beratung darstellen. Nutzen Sie trotz allem die Fachkompetenz der Stadtverwaltung und unserer Mitarbeiter, der Architektinnen und Architekten sowie unserer örtlichen Bau- und Handwerksbetriebe.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei Ihrem bevorstehenden Projekt und wünsche mir, dass wir dazu einen Beitrag leisten können.

Ihr

Oliver Martini
Baubürgermeister der Stadt Offenburg





1. Der rechtliche Weg zum Spatenstich

1.1. Wo und was darf ich bauen?

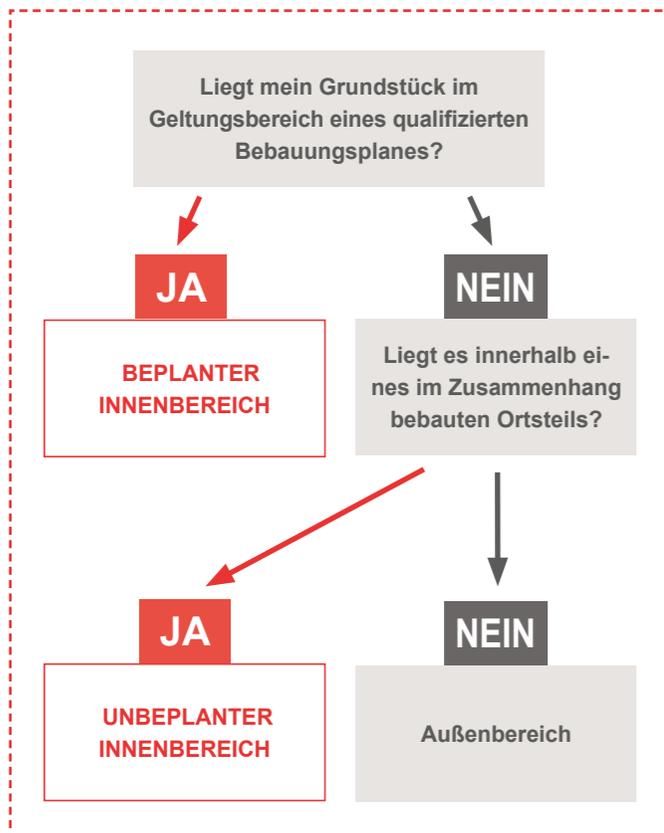
Das Planungsrecht beantwortet die für den Bauherrn relevanten Fragen,

- ob ein Grundstück bebaut werden darf,
- welche Ausmaße ein Gebäude haben kann und
- welche Nutzungen dort genehmigungsfähig sind.

Grundlage ist hier das Baugesetzbuch (BauGB). Dabei wird unterschieden, ob sich das Vorhaben gem. § 30 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befindet, ob es sich um ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder um ein Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt.

Geoportal

Das Geoportal der Stadt Offenburg steht Ihnen online jederzeit unter <http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/> zur Verfügung. Es bietet Ihnen die Möglichkeit, unterschiedliche Daten interaktiv einzusehen. Hierzu zählen z.B. Bebauungspläne, Luftbilder, Bodenrichtwerte und Ihre Ansprechpartner im Baugenehmigungsverfahren.



Der beplante Innenbereich

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindlich konkrete, städtebauliche Festsetzungen. Er regelt

- die Nutzungen, die auf diesem Grundstück zulässig sind,
- die Art und Weise, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist,
- die daraus resultierende Nutzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,
- die örtlichen Verkehrsflächen und
- die Erschließung.

Der Bebauungsplan gewährleistet zudem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen maßgeblich.

Ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt, entnehmen Sie bitte unserem Geoportal, welches Sie auf der Internetseite der Stadt Offenburg unter der Rubrik „Bauen und Umwelt, Bauen, Geodatenportal“ bzw. unter www.offenburg.de/bebauungsplan kostenfrei und ohne Anmeldung einsehen können.



Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung benennt konkret den Gebietscharakter des Baugebiets. Sie regelt, welche Nutzungen in einem Bebauungsplangebiet nebeneinander zulässig sind, ohne störende Einflüsse aufeinander auszuüben (z. B. Lärm, Verkehr, etc.).

Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise festgesetzt werden, die Einfluss auf die einzuhaltenden Grenzabstände hat.

Offene Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand.

Geschlossene Bauweise: Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand.

Abweichende Bauweise: konkrete, grundstücksbezogene Festlegung der Grenzabstände.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist regelmäßig festgelegt durch die Anzahl der Vollgeschosse bzw. festgesetzte Gebäudehöhe sowie durch zwei Verhältniszahlen: Die Grundflächenzahl zeigt auf, wie groß die Grundfläche des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksgröße sein darf. Die Geschossflächenzahl beziffert die zulässige Gesamtfläche aller Vollgeschosse im Verhältnis zum Baugrundstück. Ihr Architekt berät Sie gern zu diesem Thema.

Der unbeplante Innenbereich

Als „Innenbereich“ werden solche Flächen bezeichnet, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, jedoch nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Auf diesen Flächen richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstückes danach, ob sich das Bauvorhaben

- nach Art und Maß,
- der Bauweise,
- der Anzahl der Geschosse, sowie deren Wirkung etwa im Falle von Dachaufbauten,
- der Grundfläche des Gebäudes, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- ob seine Erschließung gesichert ist.

Wenn das Bauvorhaben in seiner Dimension und Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, also in seiner Erscheinung nicht aus dem Umfeld hervorsticht (z. B. durch eine deutlich überragende Gebäudehöhe), spricht viel dafür, dass es sich in seine Umgebung einfügt.

Bauen im Bestand

Wenn Sie Instandhaltungsarbeiten an Ihrem Gebäude durchführen möchten, können Sie dies grundsätzlich ohne Einbeziehung der Baurechtsbehörde verfahrensfrei durchführen. Es gibt jedoch wichtige Ausnahmen: Möchten Sie bauliche Änderungen an einem Gebäude durchführen, das unter Denkmalschutz steht, benötigen Sie unter Umständen eine denkmalrechtliche Genehmigung. Ob Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, können Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenburg erfragen. Ggf. kann auch der Artenschutz eine Rolle spielen (s. Ziffer 3.4.1). In diesem Fall ist die untere Naturschutzbehörde frühzeitig einzubinden.

Regelmäßig sind intensive Voruntersuchungen durch Ihren Architekten erforderlich. Auch die Entscheidung wird nach intensiver Prüfung im Einzelfall getroffen. Wenden Sie sich diesbezüglich bei Fragen bitte mit Ihrem Architekten an die untere Baurechtsbehörde. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich kann oft schwierig sein, denn der Verlauf der Grundstücksgrenzen ist hierfür nicht ausschlaggebend. Es ist daher immer eine Prüfung des betreffenden Gebiets und der vorhandenen Bebauung im Einzelfall erforderlich.

Der Außenbereich

Es ist Ziel des Baugesetzbuchs (BauGB), die freie Landschaft grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, denn die freie Landschaft übernimmt wichtige ökologische Funktionen, dient der landwirtschaftlichen Nutzung und auch der Erholung. Die im Außenbereich zulässigen Vorhaben hat das BauGB in einer Liste abschließend aufgeführt. Hier spricht man von „privilegierten“ Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen z. B. Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft sowie dem gewerblichen Gartenbau dienen. Ebenso handelt es sich bei Vorhaben der öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser etc. aber auch bei Windenergie- und Solaranlagen um privilegierte Vorhaben.

Unter strengen Voraussetzungen können darüber hinaus auch Nutzungsänderungen oder bauliche Erweiterungen bestehender und zulässigerweise errichteter Gebäude baurechtlich genehmigt werden, sofern die öffentlichen Belange (z. B. denkmalrechtliche, naturschutzrechtliche, wasserrechtliche Vorschriften) nicht beeinträchtigt werden. Regelmäßig unzulässig sind neue Wohngebäude,

Freizeithütten oder auch Zäune sowie Lagerplätze und sonstige Versiegelungen im Außenbereich.

Bauvorhaben im Außenbereich führen in der Regel zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und zu Veränderungen des Landschaftsbilds. Die untere Naturschutzbehörde beim Ortenaukreis wird daher in der Regel bei allen Vorhaben im Außenbereich beteiligt. Sie prüft, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegen könnte. Ist dies der Fall, muss geklärt werden, ob der Eingriff zulässig und auch ausgleichbar ist. Bei der Zulässigkeitsprüfung ist zu klären, ob zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bestehen, die dann vorzuziehen sind. Im Falle von land- oder forstwirtschaftlichen Bauvorhaben wird regelmäßig eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes eingeholt. Dies dient der Sicherstellung, dass nur solche Bauvorhaben eine Privilegierung erhalten, welche auch einen sinnvollen Beitrag zur Verbesserung landwirtschaftlicher Strukturen leisten.

Zumeist sind auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind. Eine Ausgleichsmaßnahme kann z. B. eine Bepflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen sein.

Wer die Umsetzung eines Bauvorhabens im Außenbereich beabsichtigt, sollte sich deshalb frühzeitig bei der unteren Baurechtsbehörde informieren. Für weitere Informationen hat die Stadt Offenburg einen Flyer entwickelt, den Sie unter www.offenburg.de/aussenbereich abrufen können.



Vera Löwenberg/PIXELIO

1.2. Wie und wann darf ich bauen?

Verfahrensfreie Vorhaben

Zahlreiche Bauvorhaben dürfen auch ohne Baugenehmigung ausgeführt werden, d. h., es ist hierfür kein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde erforderlich. Die verfahrensfreien Bauvorhaben im Innen- und im Außenbereich sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufgelistet. Bei der Beurteilung, ob es sich bei der eigenen geplanten Baumaßnahme um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, hilft Ihnen Ihre Baurechtsbehörde gerne weiter.

Ganz wichtig: Auch mit verfahrensfreien Bauvorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächenvorschriften, Vorschriften eines Bebauungsplans u. ä.) eingehalten werden. Der Bauherr sollte auch daran denken, dass er in eigener Verantwortung alle für das Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen selbst einholen muss.

So kann es sein, dass ein Bauvorhaben zwar keine Baugenehmigung benötigt, aber eine Befreiung von den

Vorschriften eines Bebauungsplans erforderlich ist – den erforderlichen Antrag stellen Sie bitte bei der unteren Baurechtsbehörde. Ggf. ist das Vorhaben aufgrund der Lage in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet etc.) erlaubnispflichtig oder gar nicht zulässig. In diesen Fällen kann Ihnen das jeweils betroffene Fachamt weitere Auskünfte erteilen.

Bauvorbescheid

Mit einer Bauvoranfrage können Sie konkrete Einzel- fragen zu einem Bauvorhaben klären, bevor Sie einen Bauantrag einreichen. Dies ist z. B. vor dem Erwerb

Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

Das Bauplanungsrecht bestimmt, OB und WAS gebaut werden darf. Bundeseinheitlich gilt hierzu das Baugesetz- buch (BauGB). Das Bauordnungsrecht gibt vor, WIE und WANN gebaut werden darf. Es gilt die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

Entwurfsverfasser/in

Mit entscheidend für einen reibungslosen Ablauf Ihres Ver- fahrens ist die Arbeit Ihres Entwurfsverfassers. Er ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die für die Genehmigung erforderlichen Bauvorlagen. Hat der Ent- wurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erfor- derliche Sachkunde und Erfahrung, so haben Sie als Bau- herr zu veranlassen, dass geeignete Fachplaner bestellt werden. Diese sind für ihre jeweiligen Beiträge verantwort- lich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich- rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

eines Grundstückes interessant, wenn Sie abklären möchten, ob das Grundstück wie gewünscht bebaut werden kann. Betreffen die Einzelfragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die Bauvor- lagen von einem Entwurfsverfasser unterzeichnet sein, der bauvorlageberechtigt ist. Der Bauvorbescheid bindet die untere Baurechtsbehörde in Bezug auf die gestellten Fragen drei Jahre. Vor Ablauf dieser Jahre kann der Bauvorbescheid auf Antrag verlängert werden. Für die Bauvoranfrage müssen die Einzelfragen konkret ausfor- muliert werden.

Kenntnisgabeverfahren

Wenn Sie Ihr Baugesuch im Kenntnisgabeverfahren einreichen, entfällt der förmliche behördliche Bescheid und das Verfahren wird beschleunigt – Sie geben Ihre Bauvorlagen der Baurechtsbehörde zur Kenntnis, die Baurechtsbehörde prüft nur die Vollständigkeit, keine Inhalte.

Das Kenntnisgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von

- Wohngebäuden,
- sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3, ausgenommen Gaststätten,
- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, und
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nr. 1-3.

Ausgenommen sind Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht verfahrensfrei sind.

Außerdem kommt das Kenntnisgabeverfahren beim Ab- bruch von allen Anlagen und Einrichtungen in Betracht, die nicht ohnehin verfahrensfrei sind.

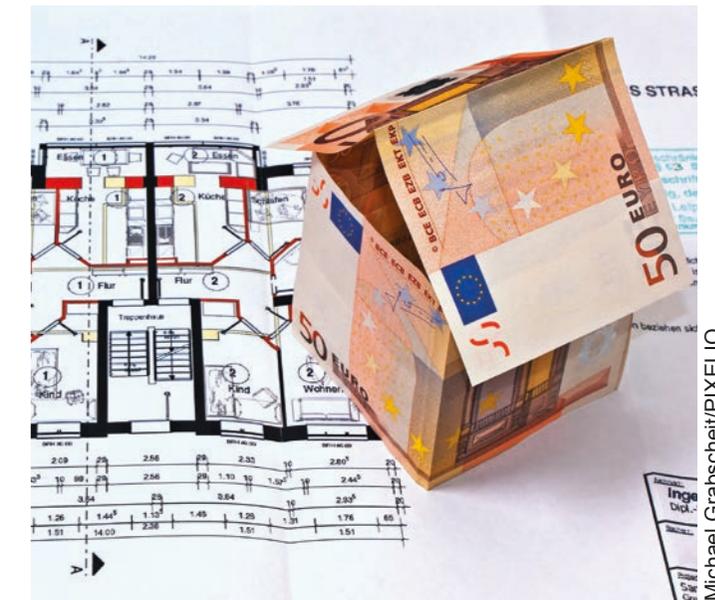
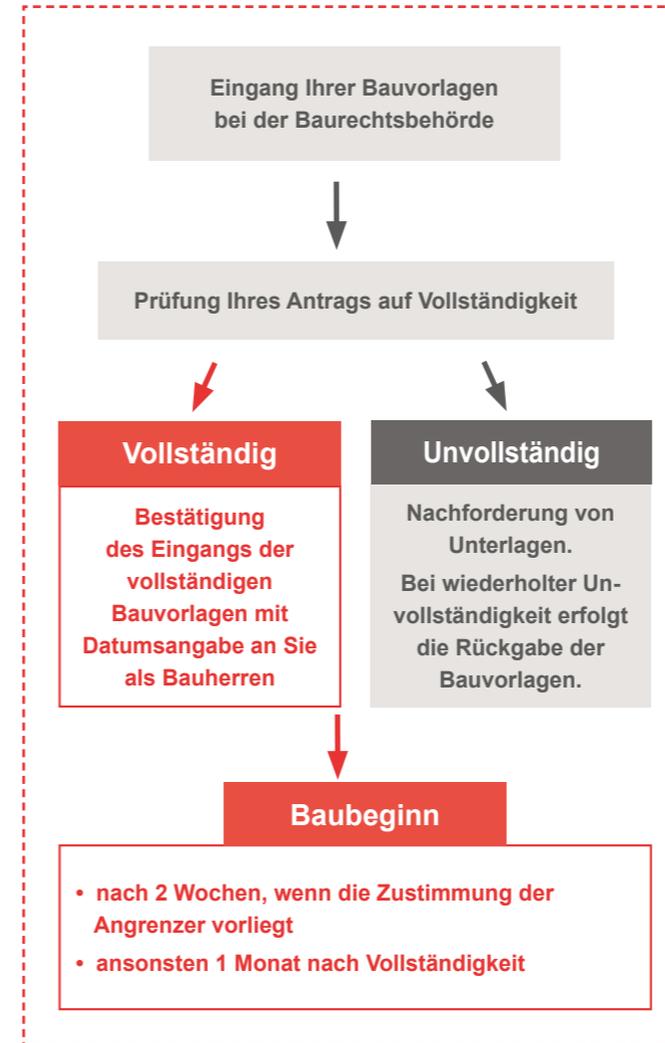
Das Bauvorhaben muss innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen und darf den Festsetzun- gen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Sollten Sie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes benötigen, kann kein Kenntnisgabeverfah- ren durchgeführt werden.

Der Bauherr trägt bei diesem Verfahren die Verantwor- tung dafür, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschrif- ten eingehalten werden. Dazu zählen neben den gesetzlichen Vorschriften im Baugesetzbuch oder der Landesbauordnung z. B. auch Vorschriften des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes oder des Straßenrechts.

Vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde reduziert, dadurch erhalten Sie die Genehmigung schneller und günstiger.



Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kommt allerdings nur in Betracht, wenn Sie

- ein Wohngebäude,
- sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 – 3, ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, oder
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu den oben genannten Vorhaben

bauen und kein Kennznisgabeverfahren durchführen oder wenn Sie das Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbeereichs eines Bebauungsplans errichten wollen.

Der Bauherr trägt bei diesem Verfahren die Verantwortung dafür, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, eingehalten werden. Dazu zählen neben den gesetzlichen Vorschriften im Baugesetzbuch oder der Landesbauordnung beispielsweise auch Vorschriften des Immissionschutzes, des Denkmalschutzes oder des Straßenrechts.

Bitte beachten Sie: Seit der Novellierung der Landesbauordnung vom August 2019 ist die Wahlmöglichkeit zwischen den einzelnen baurechtlichen Genehmigungsverfahren eingeschränkt worden. Sofern Ihr Vorhaben

Wer ist bauvorlageberechtigt?

Generell ist für die Errichtung von baugenehmigungs- oder kennznisgabepflichtigen Gebäuden ein Architekt oder ein in die Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragener Ingenieur von Ihnen zu beauftragen. Abhängig vom Bauvorhaben sind hier auch Ausnahmen möglich. Die Ausnahmen sind in der Landesbauordnung abschließend geregelt. Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an die untere Baurechtsbehörde.

ein Wohnbauvorhaben betrifft, dessen Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3 oder zu einem Wohngebäude passenden Nebengebäude zuzuordnen ist, kann nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und nicht mehr das reguläre Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.

Baugenehmigungsverfahren

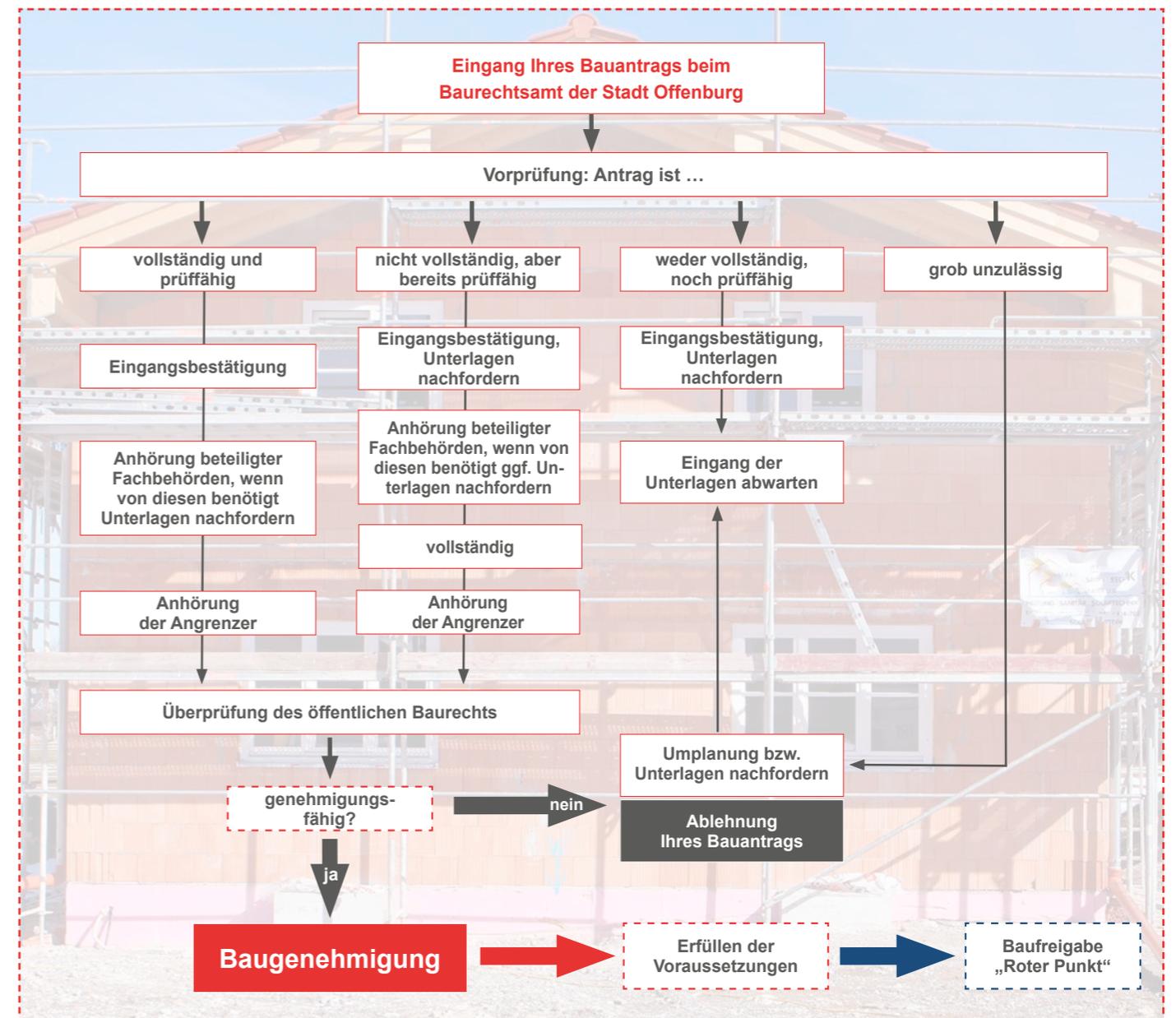
Für die Errichtung und den teilweisen Abbruch von baulichen Anlagen ist in aller Regel ein Genehmigungsverfahren bei der Baurechtsbehörde erforderlich.

Die Genehmigungspflicht gilt evtl. auch für kleinere Vorhaben,

- z. B. den Bau von
- Terrassen, Balkonen
- Carports, Garagen, Stellplätzen
- Gartenhütten, Gerätehütten

Ausnahmen hiervon sind insbesondere verfahrensfreie Vorhaben, Vorhaben im Kennznisgabeverfahren oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

Nach Eingang des Bauantrags mit den erforderlichen Bauvorlagen prüft die Baurechtsbehörde diese auf Vollständigkeit und darauf, ob andere Ämter und Dienststellen am Verfahren beteiligt werden müssen. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, teilt Ihnen die Baurechtsbehörde mit, welche Ergänzungen nötig sind. Sobald der Bauantrag und alle erforderlichen Vorlagen vorhanden sind, beginnt die Baurechtsbehörde mit der Prüfung Ihres Vorhabens. Diese Prüfung umfasst eine Beteiligung der direkten Angrenzer Ihres Baugrundstücks, sowie eine Prüfung aller berührten öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus dem Bereich des öffentlichen Baurechts.



Baufreigabe – Der Rote Punkt

Damit Sie an der Baustelle mit Ihrem Vorhaben starten dürfen, benötigen Sie neben der Baugenehmigung auch den Baufreigabeschein, den sogenannten „Roten Punkt“. Um zu erfahren, was Sie zum Erhalt erfüllen müssen, lohnt sich ein Blick in Ihre Baugenehmigung. Alle Voraussetzungen sind darin genannt. Häufig benötigte Unterlagen sind z. B.

- die Vorlage der Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,
- die Bauleitererklärung oder
- die Genehmigungsfähigkeit des geprüften Entwässerungsgesuches.

Beachten Sie, dass es beim Kenntnissgabeverfahren keine Baufreigabe gibt!

- Durch die neue Nutzung wird zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen.

In allen übrigen Fällen stellen Sie einen Antrag auf Nutzungsänderung. Dies bedeutet in der Praxis, dass eine Nutzungsänderung i.d.R. genehmigungspflichtig ist, wenn z. B.

- eine Wohnung zu einem Ladengeschäft umgenutzt wird,
- eine Wohnung als Ferienwohnung vermietet wird,
- in einer Lagerhalle künftig ein Büro untergebracht sein soll oder
- ein Nebengebäude (z. B. Schopf) künftig Wohnzwecken dienen soll.

Bitte beachten Sie: Auch bei einer Nutzungsänderung dürfen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Genehmigung der Nutzungsänderung gilt drei Jahre: Innerhalb dieses Zeitraums muss die neue Nutzung aufgenommen sein. Auf Antrag kann jedoch eine Verlängerung ausgesprochen werden.

Schwarzbau

Die Errichtung, Änderung und Nutzung oder Beseitigung baulicher Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit. Unabhängig von einem Bußgeldverfahren benötigen Sie eine nachträgliche Genehmigung der Baurechtsbehörde. Diese ist mit deutlich höheren Gebühren verbunden, als sie in einem regulären Verfahren anfallen würden. Sie zahlen also zweimal:

- die erhöhten Gebühren für die nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung und
- ein ordentliches Bußgeld.

Vor Beginn der Errichtung oder Änderung eines Bauvorhabens müssen die Baugenehmigung und der Baufreigabeschein („Roter Punkt“) erteilt sein. Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

Nutzungsänderung

Wenn in einem vorhandenen Gebäude oder einer bestehenden Einrichtung Räume anders genutzt werden (neue Nutzung), wird dies als Nutzungsänderung bezeichnet. Die Nutzungsänderung steht in der Regel der Errichtung eines Gebäudes gleich.

Mitunter sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei. Dies ist bei den folgenden Vorhaben der Fall:

- Für die neue Nutzung gelten keine anderen oder weitergehenden Anforderungen als für die bisherige Nutzung.

Wir empfehlen Ihnen daher, im Vorfeld Ihrer Baumaßnahmen bei der unteren Baurechtsbehörde nachzufragen, ob Sie eine Genehmigung benötigen oder ob Ihr Vorhaben verfahrensfrei ist.

Bauabnahme

Soweit es bei genehmigungspflichtigen Vorhaben zur Sicherung der Bauüberwachung erforderlich ist, führt die Baurechtsbehörde eine Rohbauabnahme und/oder Schlussabnahme durch. Die Schlussabnahme kann erst bei Bezugsfertigkeit durchgeführt werden, d. h. wenn insbesondere

- die Ausbaurbeiten abgeschlossen,
- die Herstellung der erforderlichen Brandschutz- und Blitzschutzeinrichtungen erfolgt,
- der Einbau der Feuerungsanlagen, der vorgeschriebenen Aufzugsanlagen, der Balkongeländer erfolgt,
- die notwendigen Stellplätze sowie Kinderspielplätze errichtet und
- die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche angelegt sind.

Teilen Sie uns bitte, sofern innerhalb Ihrer Baugenehmigung die Durchführung einer Schlussabnahme angeordnet wurde, schriftlich mit, wann die Abnahme stattfinden kann.

Bitte beachten Sie: Wenn eine Schlussabnahme vorgeschrieben wurde, muss diese vor der Nutzungsaufnahme oder dem Bezug eines Gebäudes durchgeführt werden.

Unabhängig hiervon ist die private Bauabnahme zu sehen. Diese betrifft allein das Verhältnis zwischen Ihnen und den von Ihnen beauftragten Bauunternehmen. Sie wird durchgeführt, damit die gesetzliche Gewährleistungsfrist beginnen kann, durch die die Beweislast für aufkommende Mängel bei der Frage der Haftung vom Bauunternehmen auf Sie übergeht. Die öffentlich-rechtliche Abnahme kann die private nicht ersetzen, im umgekehrten Fall gilt Gleiches.



Offenburg Kulturforum: Borowsky-Statue

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln, sodass mögliche Schäden am Gebäude vermieden werden.

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenburg

- zerstört oder beseitigt,
- in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder
- aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

Bei Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung wird auch die Umgebung als schutzwürdig angesehen. Falls Sie planen, in der Nähe eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung zu bauen, ist eine Beteiligung der unteren Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Da dem Erhalt von Kulturdenkmalen ein hohes öffentliches Interesse zukommt, gilt im Denkmalrecht eine besonders weitreichende Genehmigungspflicht. Diese erstreckt sich neben der baulichen Veränderung der äußeren Erscheinung eines Denkmals auch auf die meisten sonst baurechtlich verfahrensfreien Bauvorhaben. Erforderlich ist eine Genehmigung insbesondere bei Veränderungen an Dächern und Fassaden, bei der Neuordnung eines Grundrisses durch den Abbruch von einzelnen Wänden, beim Austausch von Türen und Fenstern oder beim Anbringen von Verkleidungen an Außenwänden, Jalousien, Markisen und Werbeanlagen und beim Anbringen von Satellitenempfangsanlagen und Antennen. Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde wird erteilt, sofern die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder vorübergehend beeinträchtigt oder überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

Ob Ihr Haus unter Denkmalschutz steht oder nicht, können Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde erfragen. Für die Unterschutzstellung ist das Landesamt für Denkmalpflege zuständig, das bei Fragen durch die untere Denkmalschutzbehörde einbezogen wird.

Wann ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen? Welche Formalitäten sind hierbei zu beachten?

Grundsätzlich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis dann einzuholen, wenn bauliche Maßnahmen im Gebäude und am Gebäude



durchgeführt werden sollen. Für diese gebührenfreie Genehmigung bzw. Erlaubnis ist ein Antrag mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. In der Regel wird auch das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.

Ist für die Baumaßnahme an einem Kulturdenkmal eine Baugenehmigung erforderlich, müssen Sie keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einholen. In diesem Fall entfaltet die Baugenehmigung eine Bündelungswirkung und enthält die denkmalrechtliche Genehmigung.

Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung bzw. Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde erteilt wurde.

2.1.2. Brandschutz – Mehr als die Installation von Rauchmeldern

Schon bei der Planung eines Wohngebäudes ist der vorbeugende Brandschutz ein wichtiges Thema. Ein Wohnhaus ist so zu planen und zu bauen, dass möglichst kein Brand entsteht oder sich ausbreiten kann. Im Brandfall ist die Rettung von Ihnen, Ihrer Familie und Ihren Nachbarn unter Umständen lebensnotwendig. Sie und alle weiteren Personen sollten sich daher schnell selbst in Sicherheit bringen können, denn bis die

Rauchmelderpflicht

Der Gesetzgeber sieht Rauchmelder in Fluren und solchen Räumen vor, in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen. Damit soll ein unbemerktes Ausbreiten eines Feuers in der Wohnung verhindert werden.

Die Rauchmelderpflicht gilt für Alt- und Neubauten.

Feuerwehr alarmiert wird und eintrifft, vergeht wertvolle Zeit. Neben den Rettungsarbeiten muss das Wohnhaus so konstruiert sein, dass die Feuerwehr den Brand schnellstmöglich löschen kann.

Der vorbeugende Brandschutz wird in drei Bestandteile gegliedert: den baulichen, organisatorischen und anlagentechnischen Brandschutz.

Unter dem **baulichen Brandschutz** versteht man die Art der Baustoffe, die zum Bau verwendet werden und die Planung von Brandabschnitten, Rettungswegen und Rettungsfenstern. Der **organisatorische Brandschutz** hingegen regelt die Maßnahmen, die die Betroffenen im Falle eines Brandes ausführen müssen, und das Aufstellen von Flucht- und Rettungsplänen für die Nutzer der Gebäude. Dieser Teil des Brandschutzes ist im Wohnungsbau nicht relevant. Die technischen Einrichtungen, die zur Vorbeugung von Bränden im Gebäude installiert werden können, umfassen den **anlagentechnischen Brandschutz**. So können in Ihrem Wohnhaus Feuerlöscher und Rauchmelder im Falle eines Brandes wirksame Dienste tun.

Feuerlöscher

Der Gesetzgeber schreibt nicht vor, einen Feuerlöscher in einem Privathaushalt zu installieren, aber diese Anschaffung ist sehr zu empfehlen. Ein Kleinbrand kann damit schnell und sicher selbst gelöscht werden. Für Ihren privaten Wohnraum eignen sich u. a. Pulver- und Schaumlöscher.

Rettungswege – warum auch die Fenstergröße von Bedeutung ist

Bei den Rettungswegen unterscheidet man zwischen dem ersten und zweiten Rettungsweg.

Über den ersten Rettungsweg – auch baulicher Rettungsweg genannt – kann sich der Mensch selbst im Falle eines Brandes in Sicherheit bringen, z. B. über Treppen.

Den zweiten Rettungsweg im Wohnungsbau gewährleistet die Feuerwehr über Rettungsgeräte. Mit Hilfe einer Leiter ist die Flucht bis zu einer Höhe von 8 m möglich. Bei einer Rettung aus höheren Ebenen kommt die Drehleiter der Feuerwehr zum Einsatz. Mit einer Höhe von 8 m ist die Oberkante einer Fenster- oder Balkonbrüstung gemeint, nicht die Oberkante des Fußbodens eines Geschosses.



Baugebiet Seidenfaden

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr der Stadt Offenburg mehrheitlich aus freiwilligen Kräften besteht. Aus diesem Grund können nur maximal 10 Personen in einer entsprechenden Zeitdauer von der Feuerwehr aus einzelnen Nutzungseinheiten in Obergeschossen evakuiert werden. Sofern Sie eine Nutzung in einem Obergeschoss planen, in welcher sich mehr als 10 Personen aufhalten sollen, so sollten Sie sich mit Ihrem Entwurfsverfasser auf die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungswegs in Form eines Treppenhauses oder einer Außentreppe verständigen.

Der Gesetzgeber schreibt die Höhe und Größe der Fenster, die als Rettungswege dienen, vor, damit diese zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs herangezogen werden können. Die Fenster müssen im Lichten eine Breite von 0,90 m und eine Höhe von 1,20 m aufweisen. Außerdem dürfen diese Fenster nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenkante eingerichtet sein.

Die Vorschriften des Brandschutzes sind sehr wichtig und müssen bereits bei der Planung des Wohngebäudes von den Bauherren berücksichtigt werden. Halten Sie diese Vorschriften nicht ein, so kann eine Nutzungsuntersagung die Folge sein. Wenden Sie sich zu diesem Thema vertrauensvoll an Ihren Architekten.

2.1.3. Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 4 LBO)

Die Gebäudeklasse (GK) spielt im Rahmen der Prüfung Ihres Vorhabens eine wichtige Rolle. Aus ihr ergeben sich die wesentlichen Brandschutzanforderungen, die bei den unterschiedlichen Gebäudeklassen variieren. Auch die Anforderungen an bestimmte Bauteile wie z. B. Decken können sich unterscheiden. Ab Gebäudeklasse 4 ist z. B. nicht nur ein Statiker für Ihr Vorhaben tätig, sondern zusätzlich muss ein Prüfstatiker die Arbeit des Statikers überprüfen. Zudem spielen die Gebäudeklassen

bei dem Abriss des Gebäudes eine wichtige Rolle: Bei GK 1 und 3 ist der Abriss grundsätzlich verfahrensfrei, bei GK 2, 4 und 5 muss ein Antrag für den Abriss gestellt werden.

Wesentliche Kriterien für die Einteilung der 5 Gebäudeklassen sind:

- Anzahl der Nutzungseinheiten
- Größe der Nutzungseinheiten
- Höhe des Gebäudes (die Höhe im Sinne der LBO ist das Maß der Fußbodenoberkante über gemittelter Geländeoberfläche des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist).

2.1.4. Schornsteinfeger

Ohne den Schornsteinfeger wären mit Sicherheit zahlreiche Schornsteinbrände unvermeidbar.

Deshalb ist es besonders wichtig, dass Sie als Eigentümer Ihre Feuerungsanlagen in regelmäßigen Abständen vom Schornsteinfeger kontrollieren lassen und bestimmte Schornsteinfegerarbeiten veranlassen.

Seit 2013 ist das Kehrmonopol in Deutschland aufgehoben. Seitdem ist der von der Behörde bevollmächtigte

Einteilung der 5 Gebäudeklassen

GK 1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Gebäude einschl. freistehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude



- Höhe: max. 7 m
- Nutzungseinheiten: max. 2
- Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter insgesamt

GK 2 Doppelhaus Reihenhaus

Allgemeine (nicht freistehende) Gebäude



- nicht freistehend
- Höhe: max. 7 m
- Nutzungseinheiten: max. 2
- Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter insgesamt

GK 3 Mehrfamilienhaus

Sonstige Gebäude



- Höhe: max. 7 m

GK 4 Wohngebäude



- Höhe: max. 13 m
- Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter je Nutzungseinheit

GK 5 Tiefgarage/Bürogebäude

Sonstige Gebäude einschl. unterirdische Gebäude



- (ab 22 m Hochhaus)

Bezirksschornsteinfeger nur noch für hoheitliche Aufgaben zuständig.

Hoheitliche Aufgaben:

- Bauabnahme neuer Feuerungsstätten und Schornsteine
- Führung des Kehrbuchs
- Feuerstättenschau sowie die Erstellung des Feuerstättenbescheids
- Überprüfung der Betriebs- und Brandsicherheit
- Kontrolle der fristgerechten Kehrungen und Überprüfungen

Nicht hoheitliche Aufgaben:

- Kehren und Überprüfen der Feuerungsanlagen
- Messen der Abgaswerte

Sie entscheiden, ob Sie die nicht hoheitlichen Aufgaben weiterhin durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger erledigen lassen oder einen freien Schornsteinfegerbetrieb beauftragen.

Sie sind für die Einhaltung der im Feuerstättenbescheid festgesetzten Fristen selbst verantwortlich. Die fristgerechte Durchführung der Arbeiten weisen Sie spätestens 14 Tage nach Ablauf der Frist dem Bezirksschornsteinfeger nach. Mängel an einer Feuerungsanlage müssen innerhalb von sechs Wochen nach Fristablauf behoben und dem Bezirksschornsteinfeger als erledigt gemeldet werden.

Was sind Feuerungsanlagen?

Feuerungsanlagen sind beispielsweise: Gas- und Ölheizungsanlagen, Kachelöfen, Kamine, Heizungsanlagen für feste Brennstoffe wie Scheitholz und Holzpellets

2.1.5. Bitte Abstand halten! – Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Flächen, die von allen Seiten eines Gebäudes zu den umliegenden Grundstücksgrenzen freizuhalten sind. Sie liegen vor den Außenwänden von Gebäuden. Vereinfacht kann man sich die Abstandsflächen wie die heruntergeklappten Seiten eines Schuhkartons vorstellen. Diese müssen auf dem eigenen Grundstück liegen und dürfen sich nicht überlappen.

Sinn und Zweck der Abstandsflächen ist es, die Nachbarn, aber auch sich selbst vor dem Entzug von Licht, Luft und Sonne zu schützen. Zusätzlich dienen sie dem Brandschutz, denn sie verringern die Wahrscheinlichkeit eines Brandüberschlags. Abstandsflächen gewährleisten überdies einen sozialen Abstand und dienen dem nachbarlichen Frieden.

Von Abstandsflächen kann abgesehen werden, wenn dies in einem Bebauungsplan festgelegt ist. Das Gesetz sieht zudem spezielle Ausnahmen vor. Demnach können z. B. Garagen, soweit sie bestimmte Größen einhalten, auf Abstandsflächen stehen. Sie müssen bestimmte Privilegierungskriterien erfüllen, um nicht selbst Abstandsflächen auszulösen. Denkbar sind auch andere Grenzbauten wie Carports oder Gerätehütten.

2.1.6. Baulasten

Eine Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn das Vorhaben den Anforderungen des öffentlichen Rechts entspricht. Ist das nicht der Fall, kann ggf. eine Baulast rechtliche Hindernisse beseitigen. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (in der Regel ein Nachbar) gegenüber der Baurechtsbehörde, auf bestimmte Eigentumsbefugnisse zu verzichten. Dies geschieht grundsätzlich auf freiwilliger Basis. Die Verpflichtungen bestehen

in einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Die Baurechtsbehörde kann eine Baulast löschen, soweit kein öffentliches Interesse mehr an ihr besteht.

Zu einem vollständigen Bauantrag gehört der schriftliche Teil des Lageplans. In diesem muss man angeben, ob Baulasten auf dem eigenen Grundstück oder zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück eingetragen sind.

Dingliche Sicherung ↔ Baulast

Die dingliche Sicherung ist im Gegensatz zur öffentlich-rechtlichen Baulast von privatrechtlicher Natur. Es handelt sich dabei um persönliche Dienstbarkeiten zugunsten bestimmter Personen oder Grunddienstbarkeiten zugunsten bestimmter Grundstückseigentümer.

Durch eine Baulast entsteht – im Gegensatz zur dinglichen Sicherung – keine direkte Rechtsbeziehung zwischen den Grundstückseigentümern, da sie gegenüber der Baurechtsbehörde erklärt wird. Nur durch eine öffentlich-rechtliche Baulast kann somit ein rechtliches Hindernis, das die Erteilung einer Baugenehmigung hemmt, aus dem Weg geräumt werden. Eine zivilrechtliche dingliche Sicherung vermag diese öffentlich-rechtliche Wirkung nicht zu erzielen. Dennoch kann eine zusätzliche oder auch ergänzende privatrechtliche Absicherung sinnvoll sein, um Ansprüche auch gegenüber Baulastgebern durchsetzen zu können.

Sowohl Baulasten als auch dingliche Sicherungen sind gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Dingliche Sicherungen werden in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen, Baulasten in das Baulastenverzeichnis.

Alle Baulasten sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Offenburg eingetragen. Wenden Sie sich bei Fragen an das Bürgerbüro Bauen der Stadt Offenburg. Dort erhalten Sie auch einen Auszug der eingetragenen Baulasten, die Ihr Grundstück betreffen, oder eine entsprechende Negativbescheinigung.

Arten von Baulasten

Abstandsflächenbaulast:

Wenn das Bauvorhaben den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhält, kann der fehlende Grenzabstand einem anderen Grundstück zugerechnet werden. Die Abstandsfläche liegt dann auf dem Nachbargrundstück. Jedoch muss der Nachbar dann den erforderlichen Grenzabstand zu der neuen fiktiven Grundstücksgrenze einhalten. Es wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze festgelegt. Eine reale Grenzveränderung findet dabei nicht statt.

Vereinigungsbaulast:

Mit einer Vereinigungsbaulast werden mehrere Grundstücke zu einem Baugrundstück vereinigt. Die bauordnungsrechtlichen oder in speziellen Fällen auch bauplanungsrechtlichen Vorschriften werden auf das gesamte, vereinigte Grundstück angewendet. So kann z. B. ein Haus über zwei Grundstücke hinweg errichtet werden. Zu vereinigende Grundstücke sollen in der Regel aneinander grenzen.

Stellplatzbaulast:

Kann man auf dem eigenen Grundstück nicht genügend oder keine Stellplätze nachweisen, ist die Stellplatzbaulast eine mögliche Lösung. Ein anderer Grundstückseigentümer kann die fehlenden Stellplätze auf seinem Grundstück zur Verfügung stellen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Stellplätze nicht beliebig weit von einem Bauvorhaben entfernt liegen dürfen. Beispielsweise soll-

ten Stellplätze, welche den Bewohnern eines Wohnhauses zur Verfügung stehen sollen nicht weiter als 150 m von diesem entfernt sein.

Zufahrtsbaulast:

Eine Zufahrtsbaulast gewährleistet ein Überfahrtsrecht, über ein anderes Grundstück fahren zu dürfen. Sie ist notwendig, wenn das Baugrundstück die erforderliche Zugänglichkeit nicht aufweist und z. B. nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Die Erschließung wird somit über ein Nachbargrundstück ermöglicht.



Salzhaus-Fischmarkt

2.1.7. Barrierefreiheit? Mehr als stufenlos!

Barrierefreies Bauen kann es Menschen mit Einschränkungen ermöglichen, ohne fremde Hilfe in der Wohnung zu leben.

Pflicht zum barrierefreien Bauen?

In Neubauten müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Das bedeutet konkret, dass die Schlafräume, Küche, Wohnzimmer sowie ein Bad und WC mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen. Es ist auch möglich Wohnungen in verschiedenen Geschossen in einer barrierefreien Ausführung herzustellen. Voraussetzung ist, dass diese Wohnungen eine Fläche aufweisen, die der eines Geschosses entspricht und verschiedene Wohnungsgrößen barrierefrei angeboten werden. Bei Wohnanlagen ist es auch möglich, die barrierefreien Wohnungen in einem Gebäude gebündelt anzubieten.

Es spricht aber auch einiges dafür, die Barrierefreiheit bereits beim Neubau eines Einfamilienhauses zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf evtl. zukünftige Einschränkungen der Bewohner durch Unglücksfälle oder im Alter.

Beispiele für barrierefreies Bauen sind:

- Rampe, die zur Haustür führt
- Aufzug im Wohngebäude
- automatischer Türöffner
- Glasflächen mit besonderer Kennzeichnung für Menschen mit Seheinschränkungen

Den Hindernissen aus dem Weg gehen... sowohl innerhalb als auch außerhalb der Wohnung

Im Folgenden möchten wir Ihnen einige Empfehlungen zur Barrierefreiheit „rund um das Haus“ geben:

- Prüfen Sie die Möglichkeit, einen Aufzug einzubauen oder eine Rampe mit max. 6 % Steigung zu errichten. Damit kann der Zugang zur Wohnung stufen- und schwellenlos gewährleistet werden.
- Planen Sie die Haus- und Wohneingangstüren mit einer Breite von mindestens 0,9 m.
- Gestalten Sie die Bodenbeläge so, dass sie optisch einen Kontrast zu Wänden und Türen bilden.
- Sehen Sie Wege mit einer Breite von mindestens 1,5 m vor.
- Wählen Sie barrierefreie Bodenbeläge aus und verzichten Sie auf unebenen Untergrund, z. B. Kieswege.
- Denken Sie an einen ausreichend großen PKW-Stellplatz mit mindestens 3,5 m Breite.

Für die Barrierefreiheit im Inneren der Gebäude geben wir Ihnen folgende Anregungen:

- Planen Sie Durchgangstüren mit mindestens 0,9 m Breite.
- Berücksichtigen Sie, insbesondere in Bad und Küche, Bewegungsflächen von 1,2 m x 1,2 m, für Rollstuhlfahrer 1,5 m x 1,5 m.
- Wählen Sie bodentiefe Fenster in Ihrer Wohnung.

2.1.8. Stellplätze für KFZ und Fahrräder

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen.

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gebäude mit Wohnungen, so ist ein KFZ-Stellplatz pro Wohnung erforderlich. Gibt es einen Bebauungsplan, der abweichende Vorschriften enthält, finden dessen Regelungen Anwendung. Auch für unterschiedliche Nutzungen (z. B. Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) gibt es abweichende Regelungen. Kompetenter Ansprechpartner zur Beantwortung Ihrer Fragen ist Ihr Architekt. Er berät Sie auch

gerne zu technischen Anforderungen an Garagen und Stellplätze.

Die Anbindung eines Grundstücks an Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs hat Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen bei gewerblichen Nutzungen. Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen reduziert sich, je besser ein Grundstück an Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen ist. Ihr Entwurfsverfasser kann Ihnen hier die Möglichkeiten einer Reduktion der erforderlichen Kfz-Stellplätze bei gewerblichen Nutzungen ermitteln.

Das Baurecht enthält zudem konkrete Vorgaben über die Anzahl, Lage und Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen für jede Art der Gebäudenutzung. Bis zu einem Viertel der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze können durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Bei Gebäuden mit Wohnungen ist diese Regelung auf den Wohnungsanteil der Stellplätze nicht anwendbar.

Durch eine geschickte Anordnung der Stellplätze ist es möglich, Flächen einzusparen. Ist eine einfache Nutzbarkeit gewährleistet, können Fahrräder übereinander in zweistufigen Systemen (Doppelstockparker) oder senkrecht (Vertikalaufhängung) geparkt werden.

Keine zusätzlichen Stellplätze müssen vorgesehen werden, wenn ein bestehendes Wohnhaus durch Wohnungsteilung, Aufstockung oder eine sonstige Erweiterung erweitert wird.

2.1.9. Auf gute Nachbarschaft

Die Rechte der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren

Haben Sie Ihre vollständigen Bauvorlagen eingereicht, benachrichtigt die Baurechtsbehörde die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke über Ihr Bauvorhaben. Diese haben daraufhin vier Wochen Zeit, um Ihre Bauvorlagen einzusehen. Sie haben auch die Möglichkeit, die Zustimmung der Nachbarn zu Ihrem Bauvorhaben selbst einzuholen. Sollten Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wollen, wenden Sie sich bitte an die untere Baurechtsbehörde. Sollten Einwände gegen Ihr Bauvorhaben bestehen, kann Ihr Nachbar diese bei der Baurechtsbehörde vorbringen. Die Baurechtsbehörde prüft dann, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften, die gleichzeitig nachbarschützend sind, durch Ihr Vorhaben verletzt sind. Über das Ergebnis der Prüfung wird Ihr Nachbar informiert. Bei einem berechtigten Einwand

müssen Sie als Bauherr gegebenenfalls Ihre Pläne ändern, da Ihnen ansonsten keine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Hat Ihr Nachbar Einwände vorgebracht, die die Baurechtsbehörde zurückgewiesen hat, kann er Widerspruch gegen Ihre Baugenehmigung einlegen. Er hat dafür einen Monat Zeit, nachdem die Genehmigung zugestellt wurde. Ein Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung, d. h. Sie können auf eigenes Risiko mit dem Bau beginnen. Allerdings kann die aufschiebende Wirkung bei Gericht beantragt werden. Wird dem Antrag stattgegeben, dürfen Sie den Bau nicht beginnen oder nicht weiterbauen. Über einen Widerspruch entscheidet das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Baurechtsbehörde.

Tipp: Warten Sie nach der Erteilung der Baugenehmigung einen Monat ab, bis Sie mit dem Bau beginnen. Die Baugenehmigung ist dann bestandskräftig und ein Widerspruch nicht mehr möglich.

Das öffentliche Baurecht

... regelt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und dient der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Dies betrifft z. B. die Regelungen über erforderliche Abstandsflächen zu Ihrem Nachbarn, die ausreichende Belichtung und Belüftung oder die Anforderungen an den Brandschutz.

Das private Baurecht

... dient der Wahrung privater Interessen. Dabei handelt es sich um Angelegenheiten, die Sie privat mit Ihren Nachbarn vereinbaren. Bei Fragen im Bereich des privaten Baurechts ist ein Rechtsanwalt Ihr kompetenter Ansprechpartner.

Evtl. Erdarbeiten in öffentlichen Bereichen wie z. B. dem Gehweg oder der Straße müssen Sie beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr beantragen und von einer konzessionierten Tiefbaufirma durchführen lassen. Sollte es wegen Umbaumaßnahmen nötig sein, bestehende Anschlüsse zu entfernen, müssen Sie dies rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr beantragen. Gleichzeitig kann dann auch ein Platz für neue Versorgungsleitungen festgelegt werden.

2.2.2. Entwässerung

Grundsätzlich gilt der Anschluss- und Benutzungszwang, d. h. Sie sind berechtigt und verpflichtet, Ihr Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, diese zu benutzen und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser der Stadt zu überlassen.

Ist ein Abwasseranschluss Teil der baurechtlichen Erschließung?

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Abwasseranlagen benutzbar sind.

Ein Bauvorhaben ist also erst dann zulässig, wenn neben der rechtlichen Erschließung auch die kanaltchnische Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, wenn die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation besteht.

Für die Abwasserbeseitigung gibt es die Möglichkeit, dass das Abwasser entweder über eine Grundstücks-

Was ist Abwasser?

Abwasser ist...

... Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt ist

→ Schmutzwasser

... Wasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke abfließt

→ Niederschlagswasser



-  **Abwasserreinigung**
-  **Kanalisation**
-  **Regenwasserbehandlung**
-  **thermische Klärschlammverwertung**
-  **Gewässerunterhaltung**

weitere Informationen auf unserer Homepage unter:

www.azv-offenburg.de

entwässerungsanlage in die öffentliche Abwasseranlage gelangt (zentrale Abwasserbeseitigung) oder in Ausnahmefällen auch in geschlossenen Gruben oder Kleinkläranlagen gesammelt wird (dezentrale Abwasserbeseitigung). Ob eine dezentrale Abwasserbeseitigung in Frage kommt, müssen Sie rechtzeitig beim Abwasserzweckverband Raum Offenburg erfragen.

Welche Möglichkeiten der Entwässerung gibt es ... bei Regenwasser?

- Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- verschiedene Versickerungs- und Rückhaltesysteme auf Ihrem Grundstück

... bei Schmutzwasser?

- Beseitigung grundsätzlich nur über die Stadt. Bedingt kann es privat in einer Grube angesammelt werden, wofür eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

Entwässerungsgesuch erforderlich?

Entwässerungsgesuche sind erforderlich bei Arbeiten an den Grundleitungen, z. B. bei Neubauvorhaben, Wiederbebauung oder An-, Umbauten bzw. Nutzungsänderungen. Liegt eine Entwässerungsgenehmigung vor und werden im Rahmen von Umbaumaßnahmen neue Entwässerungsgegenstände angeschlossen und in diesem Zusammenhang neue Grundleitungen verlegt bzw. Änderungen an den vorhandenen Grundleitungen vorgenommen, ist ein ergänzender Entwässerungsnachtrag erforderlich.

Unabhängig vom Bauantrag oder anderen baurechtlichen Verfahren ist daher in o.g. Fällen ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserzweckverband Raum Offenburg einzureichen.

Planung der Grundstücksentwässerung

Vor der Planung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage sind beim Abwasserzweckverband Raum Offenburg Pläne über die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation einzuholen. Die Anfrage eines sog. Einlassstückplanes ist schriftlich zu stellen und sollte folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des Bauherrn
- Straße und Flurstücks-Nummer des Grundstückes
- Kurze Beschreibung des Bauvorhabens

Ihre kompetenten Ansprechpartner zum Thema Entwässerung: Abwasserzweckverband Raum Offenburg.

2.2.3. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Eigentümer von Grundstücken sind sowohl berechtigt als auch verpflichtet, ihre Grundstücke an die Einrichtungen der öffentlichen Entsorgung anzuschließen, diese zu benutzen und die auf ihrem Grundstück anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Kontakte rund um das Thema Abfall

**Landratsamt Ortenaukreis
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**
Tel.: 0781 805-9600, Fax: 0781 805-1213
abfallwirtschaft@ortenaukreis.de
Badstraße 20, 77652 Offenburg,
Postfach 1960, 77609 Offenburg

Öffnungszeiten des Landratsamts
Mo - Fr: 08:30 - 12:00 Uhr
sowie Do: 13:00 - 18:00 Uhr

Ab in die Tonne!

In Offenburg werden die Haushaltsabfälle im 3-Tonnen-System gesammelt. Für die Restmülltonne, gelbe Säcke und Altpapiertonne ist daher ausreichend Platz vorzusehen. Wir empfehlen Ihnen, den Mülltonnenstandplatz groß genug zu wählen. Am besten sind gut zugängliche, begrünte Standorte mit Dach.

Mülltrennung auf der Baustelle spart bares Geld

Trennen bzw. sortieren Sie konsequent anfallende Abfälle auf Ihrer Baustelle. Somit können Sie zusätzliche Entsorgungskosten einsparen.

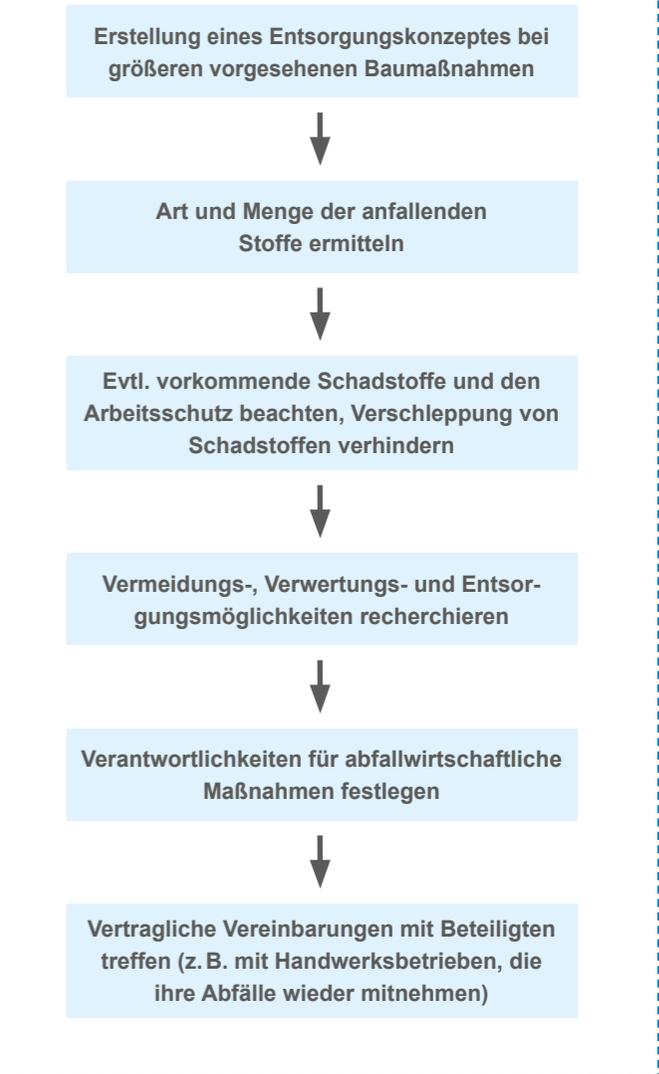
Speziell für Bauabfälle schreibt das Landesabfallgesetz Baden-Württemberg vor, dass diese auf der Baustelle zu trennen und getrennt zu halten sind, „soweit dies zur Verwertung oder Beseitigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar ist“. Bei Fragen können Sie sich an den Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht wenden.

Öffentliche Flächen

Wenn Sie im Rahmen Ihrer Baumaßnahme öffentliche Flächen in Anspruch nehmen müssen, z.B. für die Baustelleneinrichtung oder die Errichtung der Baugrube, müssen Sie hierfür eine gesonderte Genehmigung bei der Stadt Offenburg einholen. In der Regel erfordert die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen auch den Abschluss eines sog. Gestattungsvertrags zwischen der Bauherrschaft und der Stadt.

Hierfür sollten Sie sich bereits frühzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Baubeginn, an den zuständigen Fachbereich 1 – Wirtschaftsförderung und Stadt-

Zur Optimierung der Abfallentsorgung sollten Sie bei der Planung des Baustellenablaufs wie folgt vorgehen:



marketing mit dem Bereich Liegenschaften wenden oder an den Fachbereich 6 – Tiefbau und Verkehr. Hier beantragen Sie auch eine Sondernutzungserlaubnis für das Aufstellen des Baugerüstes oder sonstiger Baustelleneinrichtung im öffentlichen Raum.



Zwei verlässliche Partner für Offenburg

Ihre Partner rund ums Wohnen und Bauen

WO
Wohnbau Offenburg GmbH
Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5
77654 Offenburg
Tel. 0781-9326610
www.wohnbau.de

SO
Stadtbau Offenburg GmbH
Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5
77654 Offenburg
Tel. 0781-9326610
www.stadtbau.de

Gestaltungsbeirat

Ziel des Gestaltungsbeirates ist, das Stadtbild gestalterisch zu verbessern, die architektonische und städtebauliche Qualität auf hohem Niveau zu sichern und fortzuschreiben sowie Fehlentwicklungen in Architektur und Städtebau zu vermeiden. Außerdem soll ein intensiveres Architektur-bewusstsein bei den an der Stadtgestaltung Beteiligten und der Bürgerschaft geweckt werden. Zu Mitgliedern des Gestaltungsbeirates werden Experten in den Bereichen Architektur, Städtebau, Garten- und Landschaftsarchitektur berufen. Das Gremium wirkt als fachkompetente, ständige, professionelle Kommission mit beratender Funktion für Politik und Verwaltung. Die Sitzungen des Gestaltungsbeirates sind öffentlich.

Schwerpunktmäßig werden Bauvorhaben in der Kernstadt und den Ortsteilen beurteilt, die aufgrund ihrer städtebaulichen Relevanz, ihrer Größe, ihrer Bedeutung und ihrer stadtbildgestalterischen Wirkung für das Stadt- und Landschaftsbild prägend sind.

Nähere Informationen zu aktuellen Themen und den Sitzungsterminen des Gestaltungsbeirates erhalten Sie unter www.offenburg.de/gestaltungsbeirat.

Anlässlich des Abschlusses der ersten Beiratsperiode des Gestaltungsbeirates im Jahr 2018 hat die Stadt Offenburg eine Broschüre zu den in den Jahren 2014-18 beratenen und zum Großteil bereits realisierten Projekten erstellt. Auch diese können Sie über die Internetseite des Gestaltungsbeirates abrufen oder im BürgerBüroBauen erhalten.



2.3. Checklisten

Grundsätzlich gilt: Die genannten Unterlagen sind in 4-facher Ausfertigung vorzulegen, damit mit der jeweiligen Prüfung begonnen werden kann. Unter Umständen wird die Baurechtsbehörde noch weitere Ausfertigungen verlangen, etwa wenn viele verschiedene Dienststellen im Verfahren beteiligt werden müssen.



Kenntnisgabeverfahren (2-fach):

- Antrag Kenntnisgabeverfahren (Vordruck)
- Baubeschreibung
- Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck) einschl. der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Abstandsflächenplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Angabe der voraussichtlichen **Baukosten**
- Erhebungsbogen
- Erklärung zum **Stand sicherheitsnachweis**
- Erklärung des **Bauleiters**
- Darstellung der Grundstücksentwässerung

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (4-fach):

- Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (Vordruck)
- Baubeschreibung (Vordruck)
- Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck) einschl. der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Abstandsflächenplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Evtl. **rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis** (Vordruck) für KFZ und Fahrräder
- Bauleiterklärung (Vordruck)
- Evtl. Erhebungsbogen (bspw. ab Baukosten von mehr als 18.000 €)

**Baugenehmigungsverfahren (4-fach):**

- Antrag auf Baugenehmigung** (Vordruck)
- Baubeschreibung** (Vordruck)
- Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen** (Vordruck)
- Evtl. Angaben zu gewerblichen Anlagen** (Vordruck)
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil** (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck) einschl. der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Abstandsflächenplan** – sobald Abstandflächen an Grundstücksgrenzen heranreichen, oder aber mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit weniger als 5 Metern errichtet werden sollen, ist der Abstandsflächenplan durch einen Sachverständigen zu erstellen
- Evtl. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**
- Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Evtl. rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis** (Vordruck) für KFZ und Fahrräder
- Evtl. Erhebungsbogen**
- Bauleiterklärung** (Vordruck)
- Evtl. weitere Pläne, z. B. Straßenabwicklungen** (Vordruck)
- Evtl. gutachterliche Stellungnahmen, z. B. Brandschutz- oder Immissionsgutachten** (bspw. Lärm)

**Bauvorbescheid (4-fach):**

- Antrag auf Bauvorbescheid** (Vordruck)
- Konkrete Einzelfragen, die mit Ja oder Nein beantwortet werden können**
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil** (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck) mit Angabe der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Bauzeichnungen (zur Beantwortung der gestellten Einzelfragen erforderliche)**
- Angabe der voraussichtlichen Baukosten**

Nutzungsänderung (4-fach):

- Antrag auf Baugenehmigung** (Vordruck)
- Baubeschreibung** (Vordruck)
- Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen** (Vordruck)
- Angaben zu gewerblichen Anlagen** (Vordruck)
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil** (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck) einschließlich der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Abstandsflächenplan**
- Evtl. Antrag auf Befreiungen**
- Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Evtl. rechnerischer und zeichnerischer Stellplatznachweis** (Vordruck) für KFZ und Fahrräder

**Abbruch (4-fach):**

- Antrag Kennnisgabeverfahren
- Bestätigung des Bauherrn, dass er die für den Abbruch erforderlichen Genehmigungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere nach den denkmalrechtlichen und sanierungsrechtlichen Vorschriften, beantragt hat
- Baubeschreibung
- Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck) einschließlich der Namen und Anschriften der Angrenzer (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke)
- Erklärung des Fachunternehmers
- Abgangserhebungsbogen

Denkmalrechtliche Genehmigung (2-fach):

- Beschreibung und Begründung der Maßnahme
- Bestandsplan
- Plan, der die Maßnahme zeigt
- Bestandsfotos

Entwässerungsantrag (3-fach):

- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Entwässerungsleitungen
- Grundrisse des Untergeschosses im Maßstab 1:100
- Abwicklungen der Regen- und Schmutzwasserleitungen im Maßstab 1:100
- Niederschlags- und Schmutzwasserberechnung

Bei Gewerbe- und Industriegrundstücken sind zusätzliche Nachweise erforderlich. In der Abwassersatzung finden Sie hierzu weitere Informationen. Die Satzung ist u. a. online einsehbar.

Bitte beachten Sie, dass eine weitere Fertigung Ihres Vorhabens bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden sollte, wenn Ihr Vorhaben in einem der Ortsteile der Stadt Offenburg erstellt werden soll. Dies ist nötig, da die Ortschaft an einem Bauverfahren ebenfalls zu beteiligen ist.

**Wichtige Fragestellungen, die Sie bzw. Ihr Entwurfsverfasser prüfen sollten, bevor Sie einen Antrag einreichen:**

1. Sind alle Unterschriftsfelder im Antragsformular unterschrieben?
2. Haben alle Miteigentümer meines Baugrundstücks meinem Vorhaben zugestimmt?
3. Sind alle Angaben vollständig?
4. Beinhaltet mein Bauantrag eine Erklärung zum Standsicherheitsnachweis, oder bedarf mein Vorhaben der bautechnischen Prüfung durch einen Prüfstatiker?
5. Habe ich alle Angaben in den Anlagen zum Bauantrag getätigt?
6. Habe ich alle von mir gewünschten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen mit dem entsprechenden Antragsformular beantragt?
7. Wurden in der Baubeschreibung Angaben zur Feuerwiderstandsfähigkeit und zur Brennbarkeit von Baustoffen getroffen?
8. Habe ich eine Stellplatzberechnung beigelegt?
9. Habe ich meine Feuerungsanlage oder sonstige haustechnische Anlagen korrekt angegeben?
10. Habe ich ein Datenblatt zu einer Wärmepumpe meinem Antrag beigelegt?
11. Sind in meinem Lageplan alle Grundangaben des Bebauungsplans (Baufenster, Geschossigkeit, Dachform und -neigung, etc.) erkennbar?
12. Habe ich meine Abstandsflächen maßstäblich ausgewiesen?
13. Sind meine Bauzeichnungen maßstäblich?
14. Habe ich mein Bauvorhaben in meinen Planzeichnungen farblich korrekt dargestellt? (Abbruch = gelb, Neubau = rot, Bestand = grau)
15. Enthält mein Lageplan Höhenangaben zur Straßenhöhe, sowie an den Gebäudeecken und weiteren maßgebenden Stellen auf meinem Baugrundstück?
16. Sind alle erforderlichen Stellplätze dargestellt?
17. Sind Bestandsbäume entlang der Straße vor meinem Baugrundstück und auf meinem Baugrundstück mit deren tatsächlichen Ausmaßen dargestellt?
18. Habe ich alle Geschosse und Ebenen, sowie alle Seiten meines Gebäudes in Bauzeichnungen dargestellt, habe ich einen oder mehrere Schnitte durch mein Gebäude beigelegt?
19. Habe ich für mein Bauvorhaben ein einheitliches Darstellungssystem für die Höhen (Trauf- und Firsthöhe, Nullniveau) festgelegt und stimmt dieses mit den Bezugshöhen des geltenden Bebauungsplans überein?
20. Habe ich in meinem Schnitt den Höhenverlauf der einzelnen Geschosse korrekt dargestellt?
21. Zeigen meine Ansichten und mein Schnitt den tatsächlichen und den geplanten Geländeverlauf meines Baugrundstücks an den Grundstücksgrenzen und am Gebäude korrekt auf?
22. Sind in meinen Grundrissen, sowie meinem Schnitt und meinen Ansichten alle Vermaßungen korrekt, maßhaltig und vollständig?



3. Umweltbewusstsein Sind Sie sich Ihrer Umwelt bewusst?

3.1. Erneuerbare Energien und Klimaschutz

3.1.1. Erneuerbare Energien bei Neubauten

Sie planen einen Neubau mit einer Nutzfläche von über 50 m²? Dann müssen Sie nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Wärmebereich anteilig erneuerbare Energien einsetzen.

Nähere Information erhalten Sie bei der Ortenauer Energieagentur.

Ausnahmen

Ausnahmen liegen vor, wenn bei der Umsetzung öffentlich-rechtliche Vorschriften wie Denkmalschutz, Bebauungsplanfestsetzungen oder Erhaltungssatzungen verletzt werden würden oder wenn die Umsetzung technisch nicht möglich ist.

Wenn besondere Umstände, ein unangemessen hoher Aufwand oder sonstige unbillige Härte vorliegen, kann die untere Baurechtsbehörde Sie von der Nutzungspflicht befreien.

Muss ich die Verwendung nachweisen?

Als Eigentümer des Gebäudes müssen Sie die Verwendung erneuerbarer Energien bei der unteren Baurechtsbehörde nachweisen. Dazu muss ein Sachkundiger Ihnen die Umsetzung der Vorschrift bestätigen.

Sachkundige sind

- Personen, die berechtigt sind, Energieausweise auszustellen oder
- alle einschlägigen Fachhandwerker.

Den Nachweis müssen Sie in den ersten drei Monaten des Jahres nach der Inbetriebnahme der Anlage vorlegen.

Nutzen Sie Bioöl oder Biogas, haben Sie ab Inbetriebnahme der Anlage die Abrechnung des Lieferanten bis zum 30. Juni des jeweiligen Folgejahres vorzulegen.

3.1.2. Erneuerbare Energien bei Bestandsgebäuden

Möchten Sie als Eigentümer eines bestehenden Gebäudes Ihre zentrale Heizungsanlage austauschen oder sanieren, müssen Sie die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes beachten.

Danach sind Sie verpflichtet, 15 % des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Alternativ können Sie auch den Wärmeenergiebedarf um 15 % reduzieren.

Folgende Anlagen/Maßnahmen können Sie dazu einsetzen:

- Solarthermieanlage
- Holzzentralheizung
- Wärmepumpe
- Bioöl oder Biogas in Kombination mit anderen Maßnahmen
- Einzelraumfeuerung (Kachel-/Grund-/Pelletofen) unter bestimmten Voraussetzungen
- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK)
- Anschluss an das Wärmenetz
- Fotovoltaik
- Wärmerückgewinnung

Ausnahmen

Eine Ausnahme liegt vor, wenn keine dieser Möglichkeiten umsetzbar ist oder der Denkmalschutz bzw. öffentlich-rechtliche Vorschriften eine Umsetzung unmöglich machen.

Die untere Baurechtsbehörde kann eine Befreiung erteilen, wenn die Umsetzung aus besonderen persönlichen oder finanziellen Umständen nicht zumutbar ist.

Muss ich die Verwendung nachweisen?

Als Gebäudeeigentümer müssen Sie den Nachweis innerhalb von 18 Monaten nach Inbetriebnahme der neuen Heizanlage bei der unteren Baurechtsbehörde vorlegen. Dazu muss ein Sachkundiger, der Brennstofflieferant oder der Wärmenetzbetreiber die Umsetzung bestätigen.

3.1.3. Beratung und Informationen zu Bestands- und Neubauten

Für eine Beratung zum Einsatz erneuerbarer Energien wenden Sie sich an die Energieagentur Mittelbaden. Im Gespräch erhalten Sie Auskünfte über technische Möglichkeiten der Energieeinsparung und über den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Energieagentur berät Sie auch zu den rechtlichen Rahmenbedingungen Ihres Vorhabens und informiert Sie über Fördermöglichkeiten.

Für die Besprechung sollten Ihre Unterlagen (Baupläne, Emissionsmessprotokoll, Verbrauchsabrechnungen, Handwerkerangebote, etc.) vorliegen.

Weitere Informationen und Kontaktdaten für eine Terminvereinbarung finden Sie unter:
www.energieagentur-mittelbaden.info

3.1.4 Förderung von Klimaschutzmaßnahmen

Über das Förderprojekt „klimafit 2.0“ erhalten Offenburger Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften Zuschüsse von der Stadt Offenburg für die energetische Optimierung ihrer Wohngebäude – zusätzlich zu Bundes- und Landesmitteln. Insgesamt stellt die Stadt 400.000 Euro Fördermittel bis zum 31. Dezember 2023 für die energetische Optimierung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bereit.

Weitere Informationen rund um den kommunalen Klimaschutz und Kontaktdaten erhalten Sie unter:
www.offenburg-klimaschutz.de

3.1.5 Klima- und Umweltschutz im eigenen Garten

Die nicht überbauten Flächen Ihres Baugrundstücks müssen in jedem Fall Grünflächen sein. Hierfür sieht die Landesbauordnung eine gesetzliche Verpflichtung vor. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung nur sehr eingeschränkt oder gar nicht möglich, so sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zu begrünen, d. h. über eine Dach- oder Fassadenbegrünung, sollte dies nicht ohnehin über einen Bebauungsplan bereits festgesetzt sein.

Auch bei der konkreten Gestaltung Ihrer privaten Freiflächen sollten Sie sich an Aspekten des Klima- und Umweltschutzes orientieren. Achten Sie etwa auf die Pflanzung möglichst einheimischer und standortgerechter Gehölze. Die Anlage von Schottergärten ist inzwischen auch gesetzlich verboten.



Rebland mit Baugebiet Seidenfaden

3.2. Boden und Gewässer

3.2.1. Bauen am Gewässerrand und Hochwasser

Wenn Sie ein Grundstück in Gewässernähe besitzen und darauf bauen möchten, gilt es folgendes zu beachten:

Gewässerrandstreifen

Jedes oberirdische Gewässer ist von einem Gewässerrandstreifen umgeben. Dies ist im Optimalfall ein gewässerbegleitender Grünstreifen, der das Gewässer vor schädlichen Stoffeinträgen schützt und für den Erhalt des gewässertypischen Bewuchses sowie der ökologischen Funktionen des Gewässers sorgt. Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich mindestens 5 m und im Außenbereich mindestens 10 m breit. Gemessen wird ab der Oberkante der Gewässerböschung. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Dies dient nicht nur zum Schutz vor Hochwasser, sondern auch, um das Gewässer vor potenziellen Schadstoffen zu bewahren. Ob die Funktionen des Gewässerrandstreifens gewahrt sind, wird bei jedem Bauantrag durch eine individuelle Prüfung kontrolliert. Ausnahmen können im Einzelfall durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis zugelassen werden.

Hochwasserschutz

Eine weitere Schutzmaßnahme ist das grundsätzliche Verbot, in einem HQ100-Überschwemmungsgebiet zu bauen. HQ100-Gebiete bezeichnen Bereiche unmittelbar entlang des Gewässers, in denen es statistisch einmal in 100 Jahren zu Hochwasser kommt. Sie dienen der natürlichen Rückhaltung des Wassers und dem

schadlosen Hochwasserabfluss. Aber auch Gebiete, die nicht direkt an einem Gewässer, sondern in der näheren Umgebung liegen, können hochwassergefährdet sein. Somit ist es möglich, dass diese Bereiche ebenso zu einem HQ100-Überschwemmungsgebiet gehören. Diese Gebiete sind nicht nur Bereiche, die direkt von Überschwemmungen bedroht sind. Auch bezeichnen sie Gegenden, die dazu genutzt werden, bei Hochwasser in naheliegenden Regionen zur Entlastung Wasser in Rückhaltebecken einzuleiten. Ob Ihr geplantes Bauvorhaben in einem solchen Gebiet liegt, können Sie bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis in

Erfahrung bringen oder in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg überprüfen.

Falls Ihr Grundstück an einem kleineren Gewässer liegt und nicht von der Hochwassergefahrenkarte erfasst ist, kann es ggf. dennoch in einem hochwassergefährdeten Bereich liegen. Zur Klärung ist durch den Bauherrn ein entsprechendes Gutachten vorzulegen. Sollte es sich bei dem Bereich letztlich um ein Überschwemmungsgebiet handeln, gilt das grundsätzliche Bauverbot. Die Stadt Offenburg kann von dem Bauverbot nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des



Ortenaukreises Ausnahmen erteilen, jedoch nur unter engen Voraussetzungen.

Um in einem HQ100-Gebiet bauen zu dürfen, muss gutachterlich sichergestellt sein, dass das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Damit es im Bauantragsverfahrens nicht zu bösen Überraschungen kommt, lohnt es sich bereits vor einem konkreten Bauwunsch in Gewässernähe die Bebaubarkeit des Grundstücks mit der unteren Wasserbehörde im Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Ortenaukreises abzustimmen.

3.2.2. Altlasten

Der Kauf eines Baugrundstücks ist eine langfristige Entscheidung und will gut überlegt sein. Deshalb ist es wichtig, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Altlasten sind Schadstoffe im Boden und der Preis unserer Industrialisierung. Sie sind beispielsweise durch falsche Ablagerungen von umweltbelastenden Stoffen auf ehemaligen Müllkippen entstanden oder der traurige Rest ehemaliger Industrieanlagen, die mit giftigen Stoffen gearbeitet haben (Tankstellen, chemische Reinigungen, etc.). Von diesen Schadstoffen im Boden gehen Gefahren für Mensch und Umwelt aus. Ein belastetes Grundstück muss oftmals umfangreich saniert werden. Daher ist es ratsam, dass Sie sich

ausführlich über die Beschaffenheit des Bodens informieren.

Vor dem Grundstückskauf sollten Sie bei der unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Ortenaukreises um Auskunft bitten, ob ein Altlastenverdacht auf dem Grundstück besteht.

3.3. Wenn man vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr sieht

3.3.1. Bäume und Baumschutz

Grundsätzlich dürfen Bäume, die von geschützten Tierarten bewohnt werden, nicht ohne Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis entfernt oder beschnitten werden. Sind streng geschützte Arten betroffen, ist darüber hinaus die höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Behörde zu beteiligen. Vor Beginn der Baumschnittarbeiten ist ein Baum daher durch eine kundige Person gründlich zu überprüfen (z. B. durch Besteigen, durch intensive Beobachtung über einen längeren Zeitraum, etc.), ob sich dort Lebensstätten geschützter Tierarten befinden, wie z. B. Brutplätze europäischer Vogelarten, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ...

... haben Sie geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen, um die zu erhaltenden Bäume vor möglichen Schäden zu schützen. Hierzu beachten Sie bitte die Richtlinien der DIN 18920 (siehe Schema auf der rechten Seite).

Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen

Wurzelschutz durch Zaun **Wurzelschutz durch Lastverteilung**

NICHT BEFAHREN
SCHWENKBEREICH
BEACHTEN
NICHT ABLAGERN:

- Treibstoffe, Chemikalien
- Baumaterialien
- Baustelleneinrichtung

KEINEN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN

KEINE LEITUNGSVERLEGUNG
KRONE SCHÜTZEN

Quelle: Arbeitskreis Stadtbäume, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz

3.3.2. Waldabstand

Grundsätzlich ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldsträucher und Waldbäume d. h. alle im Wald wachsenden Laub- und Nadelbaumarten) bestockte Fläche mit einer gewissen Mindestgröße. Hierbei ist nicht zu differenzieren, ob es sich früher um einen Acker oder eine Wiese handelte. Auch Eintragungen im Grundbuch oder im Liegenschaftskataster sind in diesem Fall nicht von Bedeutung. Entscheidend ist die Situation vor Ort.

Sie müssen laut Landesbauordnung (LBO) einen Abstand von mindestens 30 Metern zwischen einem Wald und Ihrer baulichen Anlage einhalten. Der Abstand zum Wald schützt nicht nur den Wald vor möglichen Brandgefahren, sondern auch Ihr Gebäude vor möglichen Gefahren, die vom Wald ausgehen. Die Freifläche zwischen der Bebauung und dem Wald ist eine sogenannte Pufferzone. Sie dient der notwendigen klimatischen Belüftung zwischen Wald und Siedlung.

Maßgebend für die Bestimmung des Waldabstands sind ausschließlich die jeweiligen Verhältnisse vor Ort. Es kann also durchaus vorkommen, dass die untere Baurechtsbehörde mehr Abstand vom Wald zu Ihrem Bauvorhaben fordert. Abweichende Abstandsregelungen können zudem auch in einem Bebauungsplan festgesetzt sein.

3.4. Schutz von Tieren und Pflanzen

3.4.1. Artenschutz bei Bauvorhaben

Siedlungen sind Lebensraum für viele Tierarten. Wichtige Lebensstätten sind z. B. die Grünflächen und Gärten, aber auch die Gebäude. Hier sind es vor allem Dachstuhl und unbewohnte Kellerräume sowie Holzverschalungen vor Fassaden, die gebäudebewohnen-

den Tieren wie Vögeln und Fledermäusen als Quartier dienen können.

Viele Tierarten im Siedlungsbereich sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Ein solcher Schutz besteht z. B. für alle heimischen Vögel und Fledermäuse sowie Zauneidechsen und Mauereidechsen. Das bedeutet, dass diese geschützten Tiere nicht gefangen, verletzt oder getötet werden dürfen. Auch dürfen ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört werden; die streng geschützten Tierarten dürfen außerdem an ihren Lebens- oder Zufluchtsstätten nicht gestört werden.

In den letzten Jahren haben immer mehr der gebäudebewohnenden Arten ihre Quartiere verloren, sei es durch Abriss, Umbau, Sanierung oder Ausbau. Oft geschieht dies ungewollt und unbemerkt, obwohl mit einfachen Mitteln Ersatzquartiere geschaffen werden können und sich bei frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bauablauf auf die artenschutzrechtlichen Belange anpassen lässt.

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorgaben gelten natürlich bei allen Neubauvorhaben, Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. So dürfen zum Beispiel Schwalbennester nicht einfach entfernt werden – auch nicht außerhalb der Brutzeit. Die Bestandsgebäude sind bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen auf Vorkommen geschützter Tiere zu überprüfen. Wer Hinweise darauf hat, dass auf seinem Baugrundstück oder in seinem Gebäude geschützte Arten vorkommen, sollte frühzeitig Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises aufnehmen.

Denn bei frühzeitiger Abstimmung lassen sich in der Regel einfache Lösungen finden, um den Tieren trotz der Baumaßnahmen auch weiterhin Platz zu bieten oder

Ersatzlebensräume zu schaffen. Wichtige Schutzvorkehrungen sind z. B. auch die Rodung von Gehölzen oder der Abriss von Gebäuden außerhalb der Vegetations- und Brutzeit. Ersatzlebensräume können z. B. Nistkästen für Fledermäuse, naturnahe Heckenpflanzungen oder auch eine Trockenmauer sein.

Der Lebensraum im Siedlungsbereich birgt auch viele Gefahren, denen die Tiere zum Opfer fallen. Das Problemfeld reicht dabei vom Vogelanprall an Glasfassaden bis hin zu ungesicherten Gullys oder Lichtschächten. Deshalb ist beispielsweise darauf zu achten, dass Spiegelungen an Glasfassaden oder transparente Glaswände, an denen Vögel aufprallen können, vermieden werden und Gullys und Lichtschächte so gesichert werden, dass sie für Amphibien nicht zur Falle werden. Hinweise dazu und noch viele weitere Tipps zum vorsorglichen Artenschutz am Haus finden Bauherrn unter folgenden Links:

http://www.artenschutz-am-haus.de/files/infzettel_tierfallen_im_siedlungsbereich.pdf



http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf



Schutzgebiete

Ein wichtiges Instrument des Naturschutzes ist der Flächenschutz durch die Ausweisung von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopflächen.

Ziel der Schutzgebiete ist es, die Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Natur sowie die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensgrundlage für den Menschen, auch für künftige Generationen, zu erhalten. Dabei gibt es verschiedene Schutzkategorien, die sich teilweise auch überlagern. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien sind: Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Natura 2000-Gebiete sowie die gesetzlich geschützten Biotopflächen. Für die Schutzgebiete gelten besondere Rechtsvorschriften (Schutzgebietsverordnungen). In den Schutzgebietsverordnungen wird näher bestimmt, welchen Schutzzwecken das Gebiet dient und welche Handlungen verboten sind oder ggfs. eine Erlaubnis benötigen. Der Biotopschutz und der Schutz der Natura 2000-Gebiete sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geregelt.

Vegetationszeit

Die Vegetationszeit, oder auch Vegetationsphase genannt, liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September. Darunter ist die Zeitspanne des Kalenderjahres zu verstehen, in der eine Pflanze aktiv wächst und Tiere sich in der Brut- und Aufzuchtzeit befinden.

Schutzgebiet

Wo findet der Bauherr Angaben zu den Schutzgebieten? Auf den Seiten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) können alle Schutzgebiete in Offenburg, einschließlich deren Verordnungen, sowie auch die geschützten Biotope eingesehen werden: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/.

Im Zusammenhang mit dem Thema „Bauen“ sind die Landschaftsschutzgebiete, die als Naturdenkmal geschützten Bäume und die gesetzlich geschützten Biotope von besonderer Bedeutung.

In der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind strenge Vorgaben für die Nutzung formuliert. In der Regel ist ein Bauen im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Dies gilt auch für Kleinbauten wie Geschirrhütten und Zäune, die hier nur in seltenen Fällen zugelassen werden.

Auch in den geschützten Biotopen darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Geschützte Biotope sind z. B. Hecken und Feldgehölze sowie Nasswiesen.

Bäume, die durch eine Verordnung als Naturdenkmal geschützt sind, dürfen ebenfalls nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises.

3.4.2. Private Tierhaltung – wohin mit meinen Tieren?

Innenbereich

Möchten Sie Tiere auf Ihrem Grundstück halten, müssen Sie einige Vorgaben beachten. Unabhängig vom Baugebiet dürfen nur Stallungen für die Kleintierhaltung errichtet werden. Ansonsten muss sich die Tierhaltung dem Nutzungszweck des Grundstücks unterordnen. Die Anzahl der Tiere ist maßgebend. Weiter dürfen Ihre Nachbarn durch Ihre Tierhaltung nicht unzumutbar beeinträchtigt oder gestört werden. Grundsätzlich sind die Größe und Lage der Tierunterkunft, die Lage und Beschaffenheit des Baugrundstücks sowie die

Gebietsstruktur entscheidend für die Zulässigkeit der Tierhaltung.

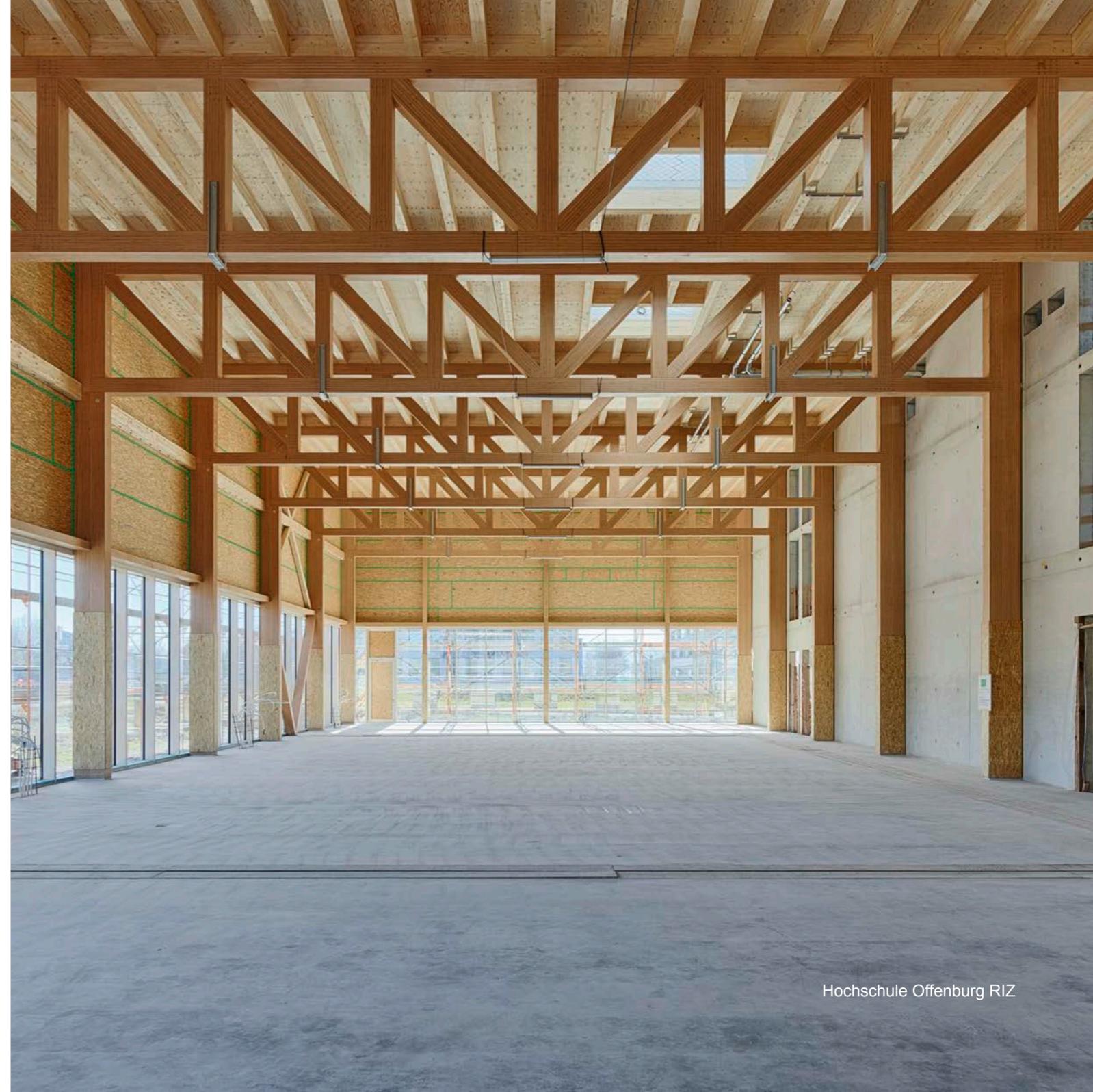
Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich ist grundsätzlich eingeschränkt (siehe Ziffer 1.1.). Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Hobbytierhaltern sind bauliche Maßnahmen im Außenbereich grundsätzlich verboten. Es gibt nur wenige Ausnahmen z. B. wenn die Tierhaltung zur Landschaftspflege erforderlich ist. Dies gilt allerdings nur für Flächen, auf denen eine produktive, landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist (z. B. zu steil, zu nass, zu nährstoffarm) und wenn an der Offenhaltung dieser Landschaft ein öffentliches Interesse besteht. Dabei ist auch zu beachten, dass die Tiere für die Landschaftspflege geeignet sein müssen; dies gilt z. B. für Schafe oder Ziegen. Die dafür benötigten baulichen Anlagen (ggf. Unterstand, Einzäunung) sind baurechtlich genehmigungspflichtig.

Sobald die Landschaftspflege aufgegeben wird, besteht für alle in diesem Zusammenhang realisierten Baumaßnahmen eine generelle Rückbaupflicht.

Wir empfehlen Ihnen:

- Klären Sie mit der unteren Baurechtsbehörde ab, ob Sie das jeweilige Tier auf Ihrem Grundstück halten und ob Sie ggf. eine Stallung und Einfriedung errichten dürfen.
- Sollten Sie mit Ihrer Landwirtschaft eine Privilegierung anstreben, wenden Sie sich an die für den Stadt Offenburg zuständige Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis.
- Beachten Sie, dass für bestimmte Tierarten Mindestanforderungen an den Auslauf und die Unterbringung gestellt werden. Informationen hierzu erhalten Sie bei der Veterinärbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis.





4. Wieso, weshalb, warum

4.1. Baurecht – Wo und was darf ich bauen?

Wo finde ich Unterlagen über die planungsrechtliche Situation des Grundstücks?

Die Stadt Offenburg verfügt über ein Geoportal, in welchem man die verschiedenen grundstücksbezogenen Informationen abfragen kann: <http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/>. Hier besteht u. a. die Möglichkeit, Bebauungspläne und den Flächennutzungsplan einzusehen, aber auch Luftbilder sind verfügbar. Sie können während der üblichen Sprechzeiten auch in den Räumlichkeiten des BürgerBüroBauen Einsicht in die Pläne nehmen. Wir empfehlen Ihnen eine telefonische Voranmeldung.

Wo finde ich das Geoportal?

Sie finden das Geoportal unter folgendem Link: <http://geodatenportal.offenburg.de/Osiris5/>

Was ist ein Bebauungsplan und was wird mit dem Bebauungsplan geregelt?

Der Bebauungsplan enthält konkrete Vorgaben zur Bebaubarkeit eines Grundstückes. Hierbei kann er Festsetzungen zur Art der Nutzung (z. B. „Wohngebiet“ oder

„öffentliche Verkehrsfläche“ oder „private Grünfläche“), zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Höhe, Breite oder Tiefe der Baukörper, Anzahl der Vollgeschosse) sowie zur Bauweise und zur Gestaltung (Lage und Stellung der Baukörper auf dem Grundstück, Dachform und Dachneigung, Gestaltung unbebauter Flächen, Pflanzgebote) treffen. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und schafft konkretes Baurecht.

Wann ist mein Bauvorhaben im Innenbereich zulässig?

Als „Innenbereich“ werden solche Flächen bezeichnet, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, jedoch nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Auf diesen Flächen richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstückes danach, ob sich das Bauvorhaben nach

- Art und Maß,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob seine Erschließung gesichert ist.

Wenn das Bauvorhaben also in seiner Dimension und Nutzung der Umgebungsbebauung ähnelt, also in seiner Erscheinung nicht aus dem Umfeld hervorsticht (z. B.

durch eine deutlich überragende Gebäudehöhe), spricht viel dafür, dass es sich in seine Umgebung einfügt.

Was bedeutet „gesicherte Erschließung“?

Die Erschließung eines Grundstückes wird als gesichert angesehen, wenn das Grundstück über einen Anschluss in ausreichender Breite an das öffentliche Straßennetz verfügt und eine ausreichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie eine funktionsfähige Abwasser- und Abfallbeseitigung vorhanden ist.

Wo beginnt im baurechtlichen Sinn der Außenbereich? Was versteht man unter Innenbereich und Außenbereich?

Grundsätzlich gilt: Der Außenbereich beginnt immer dort, wo der Innenbereich endet. Der Innenbereich definiert sich durch den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder durch im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Sofern kein Bebauungsplan vorhanden ist, ist die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich nicht immer einfach und muss im Einzelfall durch die untere Baurechtsbehörde geprüft werden.

Kann im Außenbereich überhaupt gebaut werden?

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Im Außenbereich zulässige Vorhaben hat das Baugesetzbuch in einer Liste abschließend aufgeführt. Hier spricht man von „privilegierten“ Vorhaben. Für „sonstige Vorhaben“ hat der Gesetzgeber ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt festgelegt. Entscheidungen hierüber ergehen im Einzelfall im Rahmen eines Bauvorbescheides oder eines Bauantrages.

Landwirt oder Hobbylandwirt – wo liegen die Unterschiede?

Die Abgrenzung von Landwirten und Hobbylandwirten orientiert sich am Baugesetzbuch und des-

sen Auslegung. Eine solche Abgrenzung stellt immer eine Entscheidung im Einzelfall dar, die sich neben baurechtlichen Belangen unter anderem an den Kriterien Flächenbewirtschaftung, Arbeitsumfang und Gewinnerzielungsabsicht orientiert. Ein landwirtschaftlicher Betrieb erfordert eine planmäßige, ernsthafte, auf Dauer angelegte und betriebswirtschaftlich sinnvolle Bodenertragsnutzung. Die untere Baurechtsbehörde bittet regelmäßig das Landwirtschaftsamt um Stellungnahme zu diesem wichtigen Punkt.

Darf ich auf meinem Grundstück im Außenbereich Schafe oder Ziegen halten und die dafür benötigten baulichen Anlagen (Unterstand, Einzäunung) errichten?

Die freie Landschaft ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Denn die freie Landschaft übernimmt wichtige ökologische Funktionen, dient der landwirtschaftlichen Nutzung und auch der Erholung. Daher sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit einer Hobbytierhaltung im Außenbereich grundsätzlich verboten. Es gibt nur wenige Ausnahmen z. B. wenn die Tierhaltung zur Landschaftspflege erforderlich ist. Dies gilt allerdings nur für Flächen, auf denen eine produktive, landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist (z. B. zu steil, zu nass, zu nährstoffarm) und wenn an der Offenhaltung dieser Landschaft ein öffentliches Interesse besteht. Dabei ist auch zu beachten, dass die Tiere für die Landschaftspflege geeignet sein müssen; dies gilt z. B. für Schafe oder Ziegen. Die für die Tierhaltung benötigten baulichen Anlagen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

Darf ich eine Hütte und eine Einzäunung in der freien Landschaft errichten?

Zum Schutz der ökologischen Funktionen, der Erholungsfunktion und zum Schutz des Landschaftsbil-

des ist die freie Landschaft grundsätzlich von baulichen Anlagen z. B. Hütten und Einzäunungen freizuhalten. Die Voraussetzungen, unter denen Hütten und Zäune im Außenbereich errichtet werden dürfen, ergeben sich aus dem Baurecht und dem Naturschutzrecht. Für eine Gerätehütte in der freien Landschaft, die im Zusammenhang mit einer Gartennutzung erforderlich ist, ist nach den baurechtlichen Vorschriften bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt grundsätzlich keine Baugenehmigung erforderlich. Allerdings ist zu beachten, dass Kleinbauten im Außenbereich durch die naturschutzrechtlichen Vorschriften sehr stark reglementiert sind, vor allem im Bereich von Schutzgebieten. In Offenburg betrifft dies insbesondere die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete „Brandeck“ sowie „Offenburger Vorbergzone“. Aber auch außerhalb von Schutzgebieten gibt es Einschränkungen oder gar Ausschlusskriterien.



Daher ist grundsätzlich vor Errichtung einer Gerätehütte oder einer Einzäunung Kontakt mit der unteren Baurechtsbehörde aufzunehmen. In jedem Fall ist zu beachten, dass es sich um eine einfache Geschirrhütte handeln muss, die nicht der Freizeitnutzung dient, sondern ausschließlich zum Unterbringen der für die gärtnerische Bewirtschaftung des Grundstücks benötigten Geräte. Die Hütte ist in einfachster Bauweise in Holz auszuführen, ohne Aufenthaltsräume, ohne Toilette, ohne Feuerstätte, ohne Vordach, ohne Terrasse etc. Die Hütte muss sich in die umgebende Landschaft einfügen. Deshalb ist auf einen Anstrich zu verzichten oder es ist ein Anstrich in dunklem Braun zu verwenden. Das Dach sollte mit einem Satteldach mit braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder einem vergleichbarem Material eingedeckt oder als Flachdach begrünt werden. Befestigte Wege, Wegeinfassungen, Treppen, Stützmauern u.ä. sind nicht zulässig. Auch ist zu beachten, dass in einem Feldgarten keine standortfremden Ziergehölze gepflanzt werden dürfen. Für Einfriedungen in der freien Landschaft, die keinem landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich anerkannten Betrieb dienen, ist eine Baugenehmigung bei der unteren Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg einzuholen. Sofern für die Bewirtschaftung eines Nutzgartens aus Gründen des Wildschutzes nicht auf eine Einzäunung verzichtet werden kann, wäre zur Einzäunung der mit bewirtschafteten Fläche allenfalls ein blickdurchlässiger Zaun oder Wildschutzzaun mit einer maximalen Höhen von 1,50 m genehmigungsfähig. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sind insbesondere die naturschutzrechtlichen und agrarstrukturellen Belange maßgebend, z. B. wäre eine Einzäunung im Bereich von Flächen hoher landschaftlicher Qualität nicht genehmigungsfähig.

4.2. Baurecht – Wie und wann darf ich bauen?

Was ist eine Angrenzerbenachrichtigung?

Die Landesbauordnung sieht vor, dass die Baurechtsbehörde die Angrenzer über Ihr Bauvorhaben informiert. Angrenzer ist derjenige Nachbar, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugrundstück grenzt. Die Angrenzer erhalten die Gelegenheit, in die Bauvorlagen eines Bauantrags einzusehen. Sie können innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung ihre Einwendungen bei der unteren Baurechtsbehörde vorbringen. Diese prüft, ob es sich um öffentlich-rechtliche Interessen handelt, die zugleich nachbarschützend sind. Öffentlich-rechtliche Belange, die keinen Nachbarschutz entfalten, sowie auf privatem Recht beruhende Einwendungen werden im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt. Sollte der Angrenzer sich zu dem Bauvorhaben nicht äußern, so gilt dies als Zustimmung für das Bauvorhaben.

Hinweis: In den Ortsteilen der Stadt Offenburg können die Angrenzer die Bauvorlagen auch in den Ortsverwaltungen einsehen.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt ist, alle Voraussetzungen für die Baufreigabe erfüllt sind und der Baufreigabebeschein („Roter Punkt“) ausgestellt wurde. Die Erteilung einer Baugenehmigung alleine berechtigt nicht automatisch zum Baubeginn. Die Voraussetzungen für die Erteilung des Baufreigabebescheines sind der Baugenehmigung zu entnehmen.

Ab wann ist ein privater Spielplatz im Geschosswohnungsbau erforderlich?

Die Herstellung eines wohnungsnahen Spielplatzes ist in der Landesbauordnung vorgeschrieben. Dieser

ist bei einem Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, notwendig.

Welche baurechtlichen Verfahren gibt es?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass vor Errichtung eines Bauvorhabens, einer geplanten Nutzungsänderung oder einer umfangreichen Sanierung ein baurechtliches Verfahren durchzuführen ist. Die Landesbauordnung sieht dabei verschiedene Verfahrensarten vor. Neben dem Kenntnissgabeverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren, bei dem durch die Baurechtsbehörde nicht oder nur in begrenztem Umfang geprüft wird, ist der Bauantrag die klassische Verfahrensart. Im Bauantragsverfahren prüft die Baurechtsbehörde die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und beteiligt die betroffenen öffentlichen Entscheidungsträger am Verfahren.

Gibt es auch Vorhaben, für die ich keine Baugenehmigung brauche?

Zahlreiche Bauvorhaben dürfen auch ohne Baugenehmigung ausgeführt werden, d. h., es ist hierfür kein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde erforderlich. Die verfahrensfreien Bauvorhaben sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgelistet. Bei der Beurteilung, ob es sich bei der eigenen geplanten Baumaßnahme um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, hilft Ihnen Ihre Baurechtsbehörde gerne weiter.

Ganz wichtig: Auch mit verfahrensfreien Bauvorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächenvorschriften, umweltrechtliche Vorschriften, denkmalschutzrechtliche Vorschriften) eingehalten werden. Der Bauherr sollte auch daran denken, dass er in eigener Verantwortung alle für das Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen aus anderen Rechtsbereichen selbst einholen muss. So kann es sein, dass ein Bauvorhaben zwar keine Baugenehmigung

benötigt, aber z. B. eine Befreiung von den Vorschriften eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Wo bekomme ich die Formulare für den Bauantrag?

Die Formulare für den Bauantrag können über den Internetauftritt der Servicestelle des Landes Baden-Württemberg unter www.service-bw.de kostenlos heruntergeladen werden.

Wie hoch sind die Gebühren für eine Baugenehmigung?

Die Gebühren für Leistungen der unteren Baurechtsbehörde können dem aktuellen Gebührenverzeichnis entnommen werden. Diese können Sie auf Anfrage bei der unteren Baurechtsbehörde erhalten. Soweit die Gebühren nach den Baukosten berechnet werden, ist von den Kosten nach der jeweils geltenden DIN 276 (Kostengliederung Nrn. 300 – 469) auszugehen, die am Ort der Bauausführung zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung zur Erstellung des Vorhabens erforderlich sind, einschließlich des Werts etwaiger Eigenleistungen (Material und Arbeitsleistung). Zu den Bau- und Herstellungskosten gehört die auf diese Kosten entfallende Umsatzsteuer. Die Baukosten sind auf volle 1.000 € aufzurunden.

Brauche ich für meinen Bauantrag einen Architekten?

In der Regel muss der Bauantrag über einen Architekten oder einen Bauingenieur, der in die Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist, eingereicht werden. Es gibt aber auch kleinere Bauvorhaben für die dies nicht zwingend erforderlich ist.

Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Belastung) auf einem Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks. Es gibt verschiedene Arten von

Baulasten z. B. Zufahrtsbaulasten, Abstandsflächenbaulasten, Stellplatzbaulasten etc. Bei einem Verkauf des belasteten Grundstücks bleibt die Baulast bestehen und ist auch für den neuen Grundstückseigentümer bindend.

Wo erfahre ich, ob es für mein Grundstück eingetragene Baulasten gibt?

Folgende Auszüge können aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Offenburg beantragt werden (gebührenpflichtig):

- Baulastenauszüge
- Fehlanzeige zu Baulasten (falls für das Grundstück keine Baulasten eingetragen sind).

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis erhalten Sie nach Voranmeldung über das BürgerbüroBauen.

Was ist eine Einfriedung?

Die Anlagen zur vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstückes (z. B. Mauern, Hecken oder Zaunanlagen) werden als Einfriedung bezeichnet. Die Herstellung einer Einfriedung ist im Innenbereich genehmigungsfrei, jedoch sind hinsichtlich der Gestaltung öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. die Vorgabe eines Bebauungsplans) einzuhalten. Bei der Ausführung von Einfriedungen sind auch die Nachbarrechte berührt und diese müssen ebenfalls berücksichtigt werden (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg). Im Außenbereich sind Einfriedigungen, die keinem land- oder forstwirtschaftlich anerkannten Betrieb dienen, baurechtlich genehmigungspflichtig und nur unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässig. Die Genehmigung von Einfriedigungen im Außenbereich müssen restriktiv gehandhabt werden, um eine Parzellierung der landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen zu vermeiden.

4.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Was ist ein Denkmal?

Das Denkmalschutzgesetz unterscheidet Baudenkmale, Sachgesamtheiten, Gartendenkmale und Bodendenkmale sowie bewegliche Denkmale. Für alle gilt, dass ihre Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen

oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegen muss. Für die Erklärung zum Denkmal ist bereits einer dieser Gründe ausreichend. Entscheidend ist also nicht, ob es sich um ein besonders schönes oder großes Gebäude handelt. So kann beispielsweise ein Bunker geschichtliche Bedeutung



als Dokument des Zweiten Weltkrieges besitzen oder eine Sternwarte wissenschaftliche Bedeutung für die Geschichte der Astronomie. Es ist auch nicht Bedingung, dass alles im ursprünglichen Zustand erhalten sein muss, denn oft kommen in einem Denkmal mehrere Zeitschichten mit jeweils unterschiedlicher Bedeutung zusammen. Zu einem Denkmal gehören auch sein Zubehör oder seine Ausstattung, soweit sie mit dem Denkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden. Ein Bodendenkmal kann ein Überrest sein, eine bewegliche oder eine unbewegliche Sache, der bzw. die von Epochen und Kulturen zeugt, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnis sind und deren Erhaltung aus den genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

Wie erfahre ich, dass mein Haus ein Denkmal ist?

Ein Anruf oder eine eMail bei der unteren Denkmal-schutzbehörde genügen.

Gilt der Denkmalwert für alle Teile des Gebäudes, auch z. B. für den Schuppen im Garten?

Neben seiner äußeren Gestalt in Form der Originalsubstanz gehören in der Regel zum Schutzgut eines Baudenkmals auch seine historische Raumstruktur und Ausstattungselemente im Inneren. Darüber hinaus können mehrere Objekte als „Ensemble“ (Sachgesamtheit) zusammengefasst sein, z. B. eine Villa mit Garten und Einfriedung oder auch eine Großsiedlung samt Straßenverlauf, Freiflächen, Hecken und Zäunen. Der Schuppen im Garten, der z. B. ein Wirtschaftsgebäude zu einem Bauernhaus war, kann also durchaus zusammen mit dem Bauernhaus ein denkmalgeschütztes Ensemble bilden. Der genaue Umfang des Schutzgutes eines Denkmals kann von der unteren Denkmalbehörde auf Anfrage näher erläutert werden. In Einzelfällen ist eine erneute Besichtigung und die Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalschutz erforderlich.

Ich habe gerade aufwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt, kann ich diese steuerlich abschreiben?

Für bereits ausgeführte Arbeiten ist rückwirkend keine steuerliche Abschreibung mehr möglich. Geltend gemacht werden können lediglich Maßnahmen, die vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurden. Für die Geltendmachung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist vor Beginn der Arbeiten zwingend eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

Welche Maßnahmen müssen angezeigt werden?

Alle Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals bzw. seine schützenswerten Bestandteile verändern, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Hierzu zählen in der Regel insbesondere die Dachdeckung, der Umbau von Dachgeschossen, der Fensteraustausch, Fassaden-sanierungen, die Aufbringung von Wärmedämmung, die Anbringung von Werbeanlagen sowie statische Eingriffe. Da zumeist das Innere eines Denkmals schützenswert ist, bedürfen auch Änderungen an der Anordnung der Räume oder an ihrer Ausstattung (z. B. Stuck, historische Raumausmalungen oder Raumausstattungen, Parkettböden, historische Fliesenböden etc.) einer Genehmigung. Im Zweifel genügt zur ersten Orientierung ein kurzer Anruf bei der unteren Denkmalbehörde.

4.4. Stadtbild und Gestaltungsbeirat

Was ist das Ziel eines Gestaltungsbeirates?

Ziel des Gestaltungsbeirates ist es, das Stadtbild gestalterisch zu verbessern, die architektonische und städtebauliche Qualität auf einem hohen Niveau zu sichern und fortzuschreiben sowie Fehlentwicklungen in Architektur und Städtebau zu vermeiden. Der Gestaltungsbeirat befördert das Bewusstsein für gute

Architektur und Stadtgestalt in der Öffentlichkeit wie auch in der Politik. Der Gestaltungsbeirat unterstützt als unabhängiges Sachverständigengremium die politischen Institutionen wie auch die Fachverwaltung in Fragen der Architektur, der Stadtplanung und des Stadtbildes. Er begutachtet Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf Stadtgestalt und Stadtstruktur, um durch fachlich kompetente Empfehlungen eine Entscheidungsgrundlage für politische Institutionen und für die Verwaltung zu geben.

Für welche Bauvorhaben ist der Gestaltungsbeirat zuständig?

Der Gestaltungsbeirat beurteilt Bauvorhaben vor allem in der Kernstadt aber auch in den Ortschaften, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild und dessen Entwicklung prägend sind.

Dazu zählen

1. einzelne Vorhaben, soweit es sich um Baumaßnahmen größeren Umfangs oder von besonderer oder grundsätzlicher Bedeutung handelt, z. B.



- Bauvorhaben mit ortsteil-/stadtbildprägendem Charakter,
 - bauliche Veränderungen an historisch oder baukünstlerisch wertvollen Gebäuden oder Ensembles sowie Neubauten in deren Nähe, ferner auch
 - sonstige Bauvorhaben in städtebaulich sensiblen Lagen,
2. generelle Regelungen (z. B. Satzungen, Konzepte u. a.) mit Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild
 3. Vorhaben, die aus Wettbewerben gemäß GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) oder Mehrfachbeauftragungen hervorgegangen sind, wenn das eingereichte Vorhaben vom prämierten Wettbewerbsergebnis wesentlich abweicht. Innerhalb von Wettbewerbsverfahren kann der Beirat beteiligt werden.

Über die Vorlage eines Bauvorhabens entscheidet das Baudezernat.

Wie oft finden die Sitzungen statt und sind sie öffentlich?

Es finden drei bis vier Sitzungen im Jahr statt. Diese sind öffentlich. Die Sitzungstermine sowie die öffentlich behandelten Bauvorhaben werden in der örtlichen Presse sowie im Internet unter www.offenburg.de/gestaltungsbeirat rechtzeitig bekannt gegeben. Auf Antrag des Bauherrn können Vorhaben einmalig in nicht-öffentlicher Sitzung vorberaten werden.

4.5. Brandschutz

Dürfen brennbare Gegenstände (z. B. Kinderwagen) im notwendigen Treppenraum in Wohnhäusern abgestellt werden?

Das Baurecht macht in Bezug auf das Abstellen brennbarer Materialien (z. B. Kinderwagen oder Schuh-

regale) im notwendigen Treppenraum keine Vorgaben. Anforderungen sind nur in Bezug auf Einbauten, Bodenbeläge etc. formuliert. Dennoch können brennbare Gegenstände im Einzelfall eine Gefahr darstellen und sind daher aus Gründen des Brandschutzes nicht zulässig. Die Feuerwehr empfiehlt daher generell, keine brennbaren Gegenstände im Treppenraum abzustellen.

Dürfen Stromzähler oder Verteiler in Treppenträumen installiert werden?

Ohne brandschutztechnische Abtrennung ist dies nicht zulässig. Stromzähler, Verteiler oder Hausanschlüsse müssen von Treppenträumen feuerhemmend abgetrennt werden. Dies gilt auch für bestehende Anlagen wenn diese wesentlich geändert werden (z. B. Tausch eines Zählerplatzes). Generell empfiehlt die Feuerwehr, Stromzähler und ähnliches in den Keller zu verlegen. Insbesondere bei Treppenträumen mit Holzverkleidung oder Treppen aus Holz geht von diesen Anschlüssen unter Umständen im Brandfall eine Gefahr aus.

Unter welchen Umständen kann der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte (tragbare Leitern und Drehleiter) der Feuerwehr sichergestellt werden?

In einer Nutzungseinheit (z. B. einer Wohnung) wird die Rettung im Brandfall über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt, wenn sich regelmäßig maximal 10 Personen dort aufhalten. Bei einer Brüstungshöhe bis zu 8 m kann der zweite Rettungsweg über die vierteilige Steckleiter sichergestellt werden. Als Anleiterstelle dient z. B. ein Fenster. Dieses muss mindestens 0,9 m breit und 1,2 m hoch sein. Vor der Anleiterstelle ist eine ebene und ausreichend befestigte, 3 x 3 m große Fläche erforderlich (z. B. Schotterrasen). Zu dieser Fläche muss ein mindestens 1,25 m breiter Zugang führen. Beide Flächen dürfen nicht durch Gegenstände, Nutzun-

gen und Bewuchs (wie z. B. Müllboxen, Stellplätze, Hecken o. ä.) belegt werden. Bei Brüstungshöhen von mehr als 8 m kann der zweite Rettungsweg nur über die Drehleiter sichergestellt werden. Hier sind Aufstellflächen von 5 m Breite und 11 m Länge erforderlich. Zu der Aufstellfläche muss eine Feuerwehrezufahrt führen. Nähere Informationen erhalten Sie bei der unteren Baurechtsbehörde.

Welche Gegenstände dürfen auf einem Stellplatz in einer gemeinsamen Garagenanlage abgestellt werden?

Hier gibt es je nach Garagengröße unterschiedliche Regelungen: Garagen bis 100 m² Fläche: In zugelassenen Behältern können bis zu 200 Liter Diesel bzw. bis zu 20 Liter Benzin gelagert werden. Die Lagerung anderer brennbarer Stoffe ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Garagen mit mehr als 100 m² Fläche: Die Lagerung von Kraftstoffen und anderen brennbaren Stoffen ist nicht zulässig. Ausschließlich zum Fahrzeug zählendes Zubehör, z. B. Reifen dürfen in der üblichen Menge gelagert werden.

4.6. Entsorgung: Entwässerung und Abfall

Wann werden Niederschlagswassergebühren fällig?

Niederschlagswassergebühren werden fällig, sobald Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Die Niederschlagswassergebühr berechnet sich nach der Größe der versiegelten Fläche. Grundsätzlich gilt, dass Änderungen in der Versiegelung oder Bebauung von Grundstücken dem Eigenbetrieb Umwelttechnik innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen sind. Die hierfür erforderlichen Unterlagen und Informationen erhalten Sie beim Abwasserzweckverband Raum Offenburg.

Wo gebe ich meinen Entwässerungsantrag ab?

Bitte geben Sie den Entwässerungsantrag beim Abwasserzweckverband für den Raum Offenburg, Elsässerstraße 1a in 77652 Offenburg ab.

4.7. Erneuerbare Energien

Welche Heizung ist für mich die Richtige? Welche gesetzlichen Vorgaben muss ich bei einer energetischen Sanierung meiner Immobilie oder beim Neubau erfüllen?

Nehmen Sie hierfür am besten per eMail unter info@ortenauer-energieagentur.de Kontakt zur Ortenauer Energieagentur auf.

Wo bekomme ich Auskunft über die aktuellen Förderprogramme?

Informationen erhalten Sie von der Ortenauer Energieagentur unter www.ortenauer-energieagentur.de oder auch auf der Seite www.offenburg-klimaschutz.de.

Welche Dienstleistung erbringt die Ortenauer Energieagentur GmbH für die Bürgerinnen und Bürger?

Die Energieagentur Mittelbaden ist eine Anlaufstelle für Informationen zum Thema Energiesparen und Klimaschutz im Ortenaukreis und für die Stadt Offenburg. Sie unterstützt Privathaushalte, Kommunen, Organisationen und Betriebe bei ihren Überlegungen und Maßnahmen rund um das Thema Energie mit Know-how, Beratung und Konzepten. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können eine kostenfreie Energie-Erstberatung bei der Ortenauer Energieagentur GmbH in Anspruch nehmen. Dabei geben ihnen Energieberater Tipps zur Wärmedämmung und Heizungstausch, informieren über erneuerbaren Energien, schätzen die Investitionskosten und stellen aktuelle Fördermöglichkeiten von Bund und Land vor. Zum Erstberatungstermin sind Unterlagen wie



das Schornsteinfegerprotokoll, Energieverbrauchsrechnungen, Grundrisse und evtl. auch Fotos des zu sanierenden Objektes hilfreich. Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin unter info@ortenauer-energieagentur.de.

4.8. Gewässer / Hochwasser

Was ist ein Gewässerrandstreifen?

Gewässerrandstreifen dienen insbesondere dem Erhalt der ökologischen Funktion des Gewässers. Im Außenbereich beträgt der Gewässerrandstreifen mindestens 10 m, im Innenbereich mindestens 5 m. In dieser Zone können bauliche Maßnahmen grundsätzlich nicht realisiert werden.

Gibt es für die Stadt Offenburg Hochwassergefahrenkarten?

Ja, unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/> können Sie nachsehen, ob das eigene Grundstück vom Hochwasser betroffen ist. Unter HQ 10 versteht man

eine Fläche die rein statistisch betrachtet alle 10 Jahre überschwemmt wird. Analog verhält es sich bei Flächen mit HQ 50 bzw. HQ 100.

Darf ich im überschwemmten Bereich bauen und was ist zu beachten?

In Überschwemmungsgebieten ist Bauen nur mit einer Ausnahmegenehmigung und unter engen Voraussetzungen möglich. Für diese Ausnahmegenehmigung sind verschiedene Punkte zu erfüllen, z. B. muss der Bauherr für die überschwemmte bebaute Fläche entsprechend großen Hochwasserrückhalteraum schaffen. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist gutachterlich nachzuweisen. Wenden Sie sich bei Fragen gerne an das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Ortenaukreis.

4.9. Bodenschutz und Altlasten

Wo erhalte ich eine Altlastenauskuft für mein Grundstück?

Altlastenauskuften sind schriftlich (gerne per eMail) unter Angabe des Flurstückes bei der unteren Baurechtsbehörde oder beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu erfragen. Dort wird jeweils in einem sogenannten Altlastenkataster eine Übersicht über alle altlastenrelevanten Grundstücke geführt. Die Altlastenauskuft ist in der Regel kostenfrei.

Was muss ich tun, wenn ich ein mit Altlasten behaftetes Grundstück besitze?

Wenn Sie ein mit Altlasten behaftetes Grundstück besitzen, ist es ratsam, grundsätzlich mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Ortenaukreis als zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und die Grundstücksproblematik dort in einem Gespräch abzustimmen. Sollten Sie bereits Hin-

weise (z. B. Gutachten) über Ihre Altlastenproblematik besitzen, empfiehlt es sich, im Vorfeld diese Unterlagen dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zukommen zu lassen.

4.10. Straßenverkehr

Was ist anlässlich eines Bauvorhabens bei der Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes (z. B. Gehweg, Straße) zu beachten?

Straßen und Gehwege dürfen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Wenn halbseitige Sperrungen oder Vollsperrungen von Straßen notwendig sind, hat der ausführende Unternehmer eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Straßenverkehrsbehörde im Fachbereich Tiefbau und Verkehr zu beantragen.

Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich ein Gerüst, einen Kran oder einen Container auf den Gehweg oder die Straße stellen muss? Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich etwas auf dem Gehweg oder der Straße lagern möchte? Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich die Straße aufgraben oder den Gehweg absenken muss?

Immer dann, wenn öffentliche Fläche (Gehweg, Straße, Wendehammer o.ä.) für private Zwecke genutzt wird, benötigt man eine Sondernutzungserlaubnis. Für das Aufstellen von Verkehrszeichen oder für das Absperren benötigt man außerdem eine verkehrsrechtliche Anordnung. Sofern ein Bauunternehmer die Arbeiten ausführt, werden auch die erforderlichen Genehmigungen und Anordnungen von ihm beantragt. Der Antrag sollte vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten beim Fachbereich Tiefbau und Verkehr gestellt werden.

Welche Unterlagen sind bei Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis erforderlich?

Das Antragsformular hierfür erhalten Sie beim zuständigen Fachbereich Tiefbau und Verkehr. Es müssen in jedem Fall Angaben zur Fläche und Gestaltung der Sondernutzung gemacht werden sowie ein maßstabsgerechter Lageplan.

Wer stellt die Beschilderung auf?

Normalerweise übernimmt dies eine Baufirma. Wichtig ist, dass es einen RSA-Verantwortlichen für die Umsetzung der Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen gibt. Dies ist durch ein Schulungszeugnis nachzuweisen.

Wann wird eine Gestattung benötigt?

Bei dauerhafter Nutzung öffentlicher Fläche (auch Luftraum), z. B. bei Balkonen, Vorbauten, Markisen, Werbeschildern, o. ä. wenden Sie sich hierfür bitte mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Baubeginn an den Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

4.11. Baumschutz

Gibt es in Offenburg eine Baumschutzsatzung?

Nein, die Stadt Offenburg verfügt aktuell über keine Baumschutzsatzung. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch unabhängig hiervon durch den Bauherrn zu beachten.

Wie ist ein Baum auf einer Baustelle zu schützen?

Der Schutz von Bäumen ist in der DIN18920 geregelt. Wichtig ist dabei der lebensnotwendige Wurzelbereich. Dieser wird definiert als Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten (bei Säulenformen zzgl. 5,0 m). Entlang dieser Linie ist ein Schutzzaun in einer Höhe von 1,80 m um den gesamten Wurzelbereich ortsfest z. B.

mit einem Bretterzaun herzustellen. Sollte aus Raumgründen ein kompletter Schutz dieses Wurzelbereiches nicht möglich sein, kann je nach Baumaßnahme und den örtlichen Gegebenheiten in Abstimmung mit dem Fachgebiet Park und Garten nach möglichen Varianten gesucht werden.

4.12. Natur- und Artenschutz

Ich plane Umbauarbeiten oder den Abriss eines Hauses – muss ich auf artenschutzrechtliche Belange achten?

Gebäude, insbesondere der Dachstuhl, unbewohnte Kellerräume und Außenverschalungen etc. dienen möglicherweise als Quartier für gebäudebewohnende Tiere, wie Vögel und Fledermäuse. An solchen Quartieren gelten für besonders und streng geschützte Tierarten strikte Artenschutzvorschriften: Alle heimischen Vögel und Fledermäuse sowie einige andere Tierarten, die im Siedlungsbereich vorkommen, dürfen nicht gefangen, verletzt oder gar getötet werden, ihre Lebensstätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden; außerdem dürfen die streng geschützten Arten an ihren Wohn- oder Zufluchtstätten nicht gestört werden – auch nicht infolge von Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen. Deshalb ist frühzeitig vor Beginn der Umbau- oder Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich Anhaltspunkte dafür finden, dass das Gebäude von Fledermäusen, gebäudebewohnenden Vögeln oder sonst geschützten Tierarten als Lebensstätte genutzt wird. Bei Hinweisen auf geschützte Arten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises abzustimmen. Die frühzeitige Überprüfung ist erforderlich, damit ggf. notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig geplant und rechtzeitig durchgeführt werden können. Meist gibt es Lösungen, die den Bauzeitenplan nicht stören. Werden gebäudebewohnende Tierarten erst während

der Baumaßnahme entdeckt, kann es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen. Ggf. erforderliche behördliche Ausnahmen oder Befreiungen sind an strenge Maßstäbe gebunden. Gerne beantworten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises Ihre Fragen.

Welche streng geschützten Tierarten sind bei Baumaßnahmen besonders zu beachten?

Häufige Bewohner von Gebäuden in Offenburg sind natürlich die verschiedenen Fledermausarten. Jede Art hat da ihre Vorliebe: Suchen Große Mausohren vor allem die Dachstühle auf, findet sich die Breitflügel-fledermaus gerne in Zwischendecken oder in den geschützten Räumen zwischen Ziegel und Verschalung. Langohren und Zwergfledermäuse sind wiederum Spaltenbewohner, die sich hinter der Holzverschalung der Fassaden oder Klappläden wohlfühlen. Vögel wie Turmfalke, Schleiereule oder Dohlen brüten gerne in größeren Räumen, Halbhöhlenbrüter wie Grauschnäpper oder Hausrotschwanz finden in den kleinsten Nischen ein Plätzchen für ihr Nest. Der Mauersegler sucht ebenfalls kleine Spalten auf. Neben den gebäudebewohnenden Arten sind bei Neubauvorhaben Arten von Bedeutung, die sich in verwilderten Gärten und Brachflächen wohl fühlen, z. B. Zauneidechse und Schlingnatter. Sobald sich Wasserstellen bilden, können auch Amphibien wie Kreuzkröten, Wechselkröten und Laubfrösche sich angesiedelt haben. Sind Natursteinmauern betroffen, kann die Mauereidechse vorkommen.

Was kann ich bei einem Neubau für gebäudebewohnende Tierarten tun?

Bei einem Neubau gibt es viele Möglichkeiten, um von vornherein Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten für seltene Arten zu schaffen. Offene Lüftungsziegel z. B. ermöglichen Fledermäusen den Zugang zu einem ansonsten nicht genutzten kalten Dachstuhl, ohne

dass Tauben Zutritt haben. Durch spezielle Mauersteine können Brutgelegenheiten für Mauersegler geschaffen werden. Für Spaltenbewohner bietet sich der Raum hinter Holzverschalungen an, wenn dieser zugänglich gestaltet wird. Für die Zwergfledermäuse reicht dazu meist ein schmaler Spalt. Natürlich lassen sich auch Auf-Putz-Kästen für Spaltenbewohner anbringen.

Was muss ich bei größeren Glasfenstern beachten, um Vogelschlag zu vermeiden?

Vögel bewegen sich im freien Luftraum und können Hindernissen geschickt ausweichen. Leider können sie Glas nicht erkennen und so werden Glasfassaden zur tödlichen Falle. Zwei Effekte sind besonders gefährlich: Ein Vogel erblickt einen Baum durch eine Glasscheibe hindurch, will diesen direkt ansteuern und kollidiert mit der Scheibe. Je größer und transparenter die Glasfront ist, desto größer ist die Gefahr. Der andere Effekt sind Spiegelungen. Spiegeln sich Gehölze oder der Himmel in der Scheibe, fliegt der Vogel den Baum an, ohne zu merken, dass es sich um eine Spiegelung handelt. Was kann man tun? Um die Gefahr durch transparente Scheiben zu verringern, sollten transparente Glaswände oder Balkongeländer vermeiden werden. Auch Eckfenster sind zu vermeiden. Sind sie unumgänglich, muss die Durchsicht zumindest reduziert werden, so dass transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Möglich sind auf den Außenseiten angebrachte Markierungen. Linien, Punkte, Raster, Schriftzüge – alles ist denkbar, der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Vogelsilhouetten sind allerdings ungeeignet. Auch halbtransparente Materialien sind denkbar (Glasbausteine, Gitterglas, Milchglas). Spiegelungen können mit reflexionsarmem Glas verringert werden. Aufgeklebte, eingetätzte, vorgespannte oder vorgehängte Strukturen oder Ornamente verhindern Spiegelungen ebenfalls effektiv oder unterbrechen zumindest große Flächen.

Weitere Information gibt es unter www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Ich möchte die Fassade streichen – darf ich Schwalbennester beseitigen?

Nein, ohne Genehmigung dürfen Schwalbennester nicht entfernt werden. Auf Antrag kann in begründeten Fällen durch die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden. In dieser Ausnahmeentscheidung wird in der Regel festgelegt, zu welchem Zeitpunkt die Beseitigung zulässig ist und wo ersatzweise Kunstnester anzubringen sind.



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**
Kammergruppe Ortenaukreis

Abfall	S. 28, 29, 54	Denkmalpflege	S. 18, 19, 51
Abnahme	S. 15, 22	Denkmalschutz	S. 8, 11, 12, 16, 18, 19, 36, 37, 51, 52
Abstandsfläche	S. 22, 23, 32	dingliche Sicherung	S. 23
Altlasten	S. 40, 56	Entwässerung	S. 10, 12, 20, 25, 35, 50
Art der baulichen Nutzung	S. 7	Entwurfsverfasser	S. 36, 37, 41, 55
Artenschutz	S. 8, 42, 43, 57	Erneuerbare Energien	S.
Außenbereich	S. 6, 8, 9, 38, 44, 47, 48, 50, 55	Feuerungsanlage	S. 15, 21, 22, 31, 32, 33, 35
Barrierefreiheit	S. 24, 25	Gebäudeklassen	S. 10, 12, 20, 25, 35, 50
Bauantrag	S. 9, 10, 12, 13, 23, 28, 35, 38, 40, 47, 59, 50	Geoportal	S. 6, 7, 46
Baufreigabe	S. 13, 14, 49	Gestaltungsbeirat	S. 30, 52, 53
Baulast	S. 22, 23, 24, 50	Gewässerrand	S. 38, 55
Bäume	S. 35, 40, 41, 42, 44, 57	Hochwasser	S. 38, 39, 40, 55, 56
Baumschutz	S. 40, 41, 57	Innenbereich	S. 6, 7, 8, 14, 38, 44, 46, 47, 50, 55
Bauvorbescheid	S. 10, 33, 47	Kenntnisgabeverfahren	S. 10, 11, 12, 14, 31, 34, 49
Bauvorlageberechtigung	S. 12	Maß der baulichen Nutzung	S. 7, 46
Bauweise	S. 7, 8, 46, 48	Nachbarrecht	S. 50
Bebauungsplan	S. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 25, 35, 38, 42, 46, 47, 50	Naturschutz	S. 8, 9, 40, 42, 43, 44, 48, 57, 58, 59
Brandschutz	S. 15, 19, 22, 26, 53	Nutzungsänderung	S. 8, 9, 40, 42, 43, 44, 48, 57, 58, 59

Rauchmelder	S. 19	Vegetationszeit	S. 43
Rausstellservice		Vereinfachtes Verfahren	S. 11
Schornsteinfeger	S. 21, 22, 55	Verfahrensfrei	S. 8, 9, 10, 12, 14, 15, 18, 21, 49
Schwarzbau	S. 14	Versorgung	S. 8, 26, 27, 47
Stellplätze	S. 12, 15, 23, 24, 25, 35, 54	Waldabstand	S. 42
Tiere	S. 42, 43, 44, 47, 57	Zauneidechse	S. 42, 58

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Wir bringen Sie ins **Gespräch**



Grafik Layout Corporate Design

Wir gestalten Ihre **Printmedien**



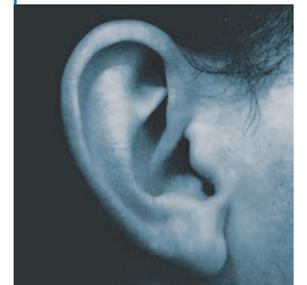
Text und Redaktion

Wir verlegen Ihr **Buch**



Wir freuen uns, von Ihnen zu hören

www.presse-baden.de
www.aquensis-verlag.de



**Stadt Offenburg
BürgerBüroBauen**

buergerbueroebauen@offenburg.de
Tel.: 0781 82-3000
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

Das BürgerBüroBauen ist geöffnet: Mo, Di, Mi, Do
von 8:00-17:00 Uhr sowie Fr von 8:00-13:00 Uhr.

**Stadt Offenburg
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht**

sekretariat.fb3@offenburg.de
Tel.: 0781 82-2327
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung

stadtplanung@offenburg.de
Tel.: 0781 82-2329

Abteilung Baurecht

baurecht@offenburg.de
Tel.: 0781 82-2240 /-2590

Die Abteilung Baurecht erreichen Sie Mo, Di, Mi von
8:00-12:30 Uhr sowie Do von 13:00-17:00 Uhr.
Termine außerhalb der Öffnungszeiten nach Verein-
barung.

**Stadt Offenburg
Fachbereich Tiefbau und Verkehr**

sekretariat.fb6@offenburg.de
Tel.: 0781 82-2395
Wilhelmstraße 12
77654 Offenburg

**Stadt Offenburg
Technische Betriebe Offenburg**

sekretariat@tbo-offenburg.de
Tel.: 0781 92760
Kinzigstraße 3
77652 Offenburg

**Stadt Offenburg
Fachbereich Wirtschaftsförderung und
Stadtmarketing**

Abt. Liegenschaften
Tel.: 0781 82-2429
Hauptstraße 90
77652 Offenburg

**Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Umweltschutz**

landratsamt@ortenaukreis.de
Tel.: 0781 8059513
Badstraße 20
77652 Offenburg

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

landratsamt@ortenaukreis.de
Tel.: 0781 8059650
Badstraße 20
77652 Offenburg

**Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz
und Abfallrecht**

landratsamt@ortenaukreis.de
Tel.: 0781 8059841
Badstraße 20
77652 Offenburg

Abwasserzweckverband Raum Offenburg (AZV)

claudia.bansen@azv-offenburg.de
Tel.: 0781 92170
Elsässer Straße 1a
77652 Offenburg

Ortenauer Energieagentur

info@ortenauer-energieagentur.de
Tel.: 0781 9246190
Freiburger Straße 41
77652 Offenburg

E-Werk Mittelbaden

info@e-werk-mittelbaden.de
Tel.: 0781 2800
Freiburger Straße 23a
77652 Offenburg

Impressum

Herausgeber: Stadt Offenburg, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg

Redaktion: Daniel Brugger, Daniel Ebnet auf Vorlage der Broschüre der Stadt Baden-Baden

Textgrundlage/geistige Urheberschaft: Astrid Mehrfeld & Martin Zordick, Amtsleiterin bzw. stellvertretender
Amtsleiter der Baurechtsbehörde der Stadt Baden-Baden, in Kooperation mit Studierenden des Jahrgangs 2016
der Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl

Anzeigenleitung: Annette Dresel/Aquensis

Fotos: Stadt Offenburg FB Stadtplanung und Baurecht, Bernhard Strauss (S. 45), fotolia/drubig foto,
fotolia/Marco2811, fotolia/markus thoenen, fotolia/Dietlinde DuPlessis, www.pixabay.de, www.stock.adobe.com

Layout: Klaus Eichberger | **Redaktionsschluss:** Januar 2021 | **Druckauflage:** 2.000 Exemplare

Verlag: © AQUENSIS Verlag Pressebüro Baden-Baden GmbH, Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden

OFFEN!

GEMEINSCHAFT FÖRDERN.

VIELFALT LEBEN.

BAUGENOSSENSCHAFT-OG.DE



**WILLKOMMEN
ZUHAUSE**



OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT EG