

BEBAUUNGSPLAN

„Goethestraße“

Aufstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

STADT OFFENBURG

September 2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

- 1.1.1 Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Tankstellen. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2 Mischgebiet

- 1.2.1 Die folgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.2.2 Die folgenden gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets. § 1 Abs. 6 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3 BauNVO

3 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

- 3.1 Flachdächer (bis 3° Neigung) von Gebäuden sowie von Garagen einschließlich Carports und Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und unterhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ab 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen (s. Gehölzliste).
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

3.3 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m von Versiegelung freizuhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a u. b BauGB

4 Lärmschutzmaßnahmen

4.1 Entlang der Rammersweierstraße sind an der Straße zugewandten Gebäudeseite Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, dass die Anforderungen der Luftschalldämmung für Aufenthaltsräume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit Gegenpult mit einer Dachneigung bis 45°, sowie andere Dachformen, wenn sie sich in die Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach bis max. 45° Neigung einpassen.

1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28° nicht zulässig.

1.1.3 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 28° sind Dachgauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. 5 % Gefälle) oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Andere Dachaufbauten wie z.B. Dacherker oder Widerkehren sind nur mit den aufgeführten Dachformen zulässig.

- 1.1.4 Dachgauben und andere Dachaufbauten (z.B. Dacherker, Widerkehren o.ä.) sind bis zu einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Fassadenansicht zulässig. Die Ansichtsbreite einzelner Gauben und anderer Dachaufbauten darf jeweils 4,50 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. (Die Höhe wird bei Gauben und Dacherkern gemessen: an der senkrechten Außenwand der Gaube vom Anschnitt der Dachhaut bis zur OK Dachhaut. Bei vor die Außenwand tretenden Bauteilen (Widerkehren) ist die Höhe des Bauteils in der Ebene der Außenwand des Hauptgebäudes zu messen).
- 1.1.5 Die Gaubenform muss je Gebäude einheitlich ausgeführt werden.
- 1.1.6 Dachgauben und andere Dachaufbauten haben von den seitlichen Dachrändern (Ortgängen) jeweils einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.
- 1.1.7 Fassadenrücksprünge und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 1/3 der Gesamtgebäudebreite, jedoch nicht mehr als 4,50 m, zulässig.

2 Gestaltung von Freiflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Befestigte Grundstücksflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen sind nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zulässig z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Kies o.ä.

3 Gestaltung von Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Geschlossene Zäune und Mauern höher als 1,50 m sind nicht zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

1 Altlasten

- 1.1 Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, oder bei denen dazu ein begründeter Verdacht besteht.
- 1.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

E NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUF GRUND
ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Bauschutzbereich für die Luftfahrt

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für die Luftfahrt und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: Die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hubschrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN herausragen.

2 Denkmalschutz

- 2.1 Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.