

**BEBAUUNGSPLAN
„KINZIGVORSTADT-WIEDE TEILBEREICH 3“
4. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG
ENTWURF**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**NEUFASSUNG
AUF GRUND DER ERWEITERUNG DES
GELTUNGSBEREICHES**

**STADT OFFENBURG
22.05.2012
STABSSTELLE STADTPLANUNG
501.5110.26.1-90/4**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des vom 22.07.2011 (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 (PlanzV) 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)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete MI

1.1.1 Die gemäß § 6 Abs.2 Nr. 6, 7 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in allen festgesetzten Mischgebieten des Geltungsbereichs unzulässig. § 1 Abs.5 BauNVO

1.1.2 Die gemäß § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in allen festgesetzten Mischgebieten des Geltungsbereichs unzulässig. § 1 Abs.5 BauNVO

1.1.3 In den festgesetzten Mischgebieten MI sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren, Hüte, Schirme
- Sportbekleidung, Sportgeräte, Waffen und Jagdbedarf
- Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Fotowaren, Fotogeräte, Kameras
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Tonträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der zentrenrelevanten Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Kosmetika
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
- Schnittblumen

können zugelassen werden.

§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

1.1.4 Änderungen und Erneuerungen vorhandener, baurechtlich genehmigter gewerblicher Anlagen der ansässigen Druckerei auf Flst.Nr. 125 sind zulässig, wenn diese nicht zu wesentlichen Störungen der Umgebung führen.

§ 1 Abs.10 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA

1.2.1 Die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in allen festgesetzten Wohngebieten des Geltungsbereichs unzulässig.

§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, Grundflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.3 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl GRZ

2.2.1 In den festgesetzten Wohngebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um höchstens 20 % überschritten werden.

§ 19 Abs.4 BauNVO

2.2.2 In den festgesetzten Wohngebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ für die Flächen von Tiefgaragen um maximal 70 % zugelassen werden.

§ 19 Abs.4 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In den festgesetzten Wohngebieten sind die Flächen außerhalb der Baugrenzen von Bebauung freizuhalten; Nebenanlagen sowie die nach 3.3 ausnahmsweise zulässigen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den direkt an die Baugrenzen anschließenden Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.2 Garagen und Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.

§ 12 Abs.6 BauNVO

3.3 Oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie ausnahmsweise bei bestehenden Gebäuden zulässig, soweit die Anlage von Tiefgaragen nicht zumutbar ist.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12

Abs.6 BauNVO

3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Garagengeschosse überschritten werden, wenn ihre Dächer intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.5 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen dürfen eingeschossige Garagen und Carports ohne Abstandsflächen sowie Stellplätze angelegt werden.

§ 9 Abs.1 Nr.2a + Nr. 4

BauGB

3.6 Die für die Bebauung westlich der Fischerstraße bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen sind in Ergänzung des öffentlichen Kinderspielplatzes entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung anzulegen und zu unterhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Parkanlage

Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich des Mühlbachs ist von Bebauung freizuhalten; bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Mühlbachs dienen.

§ 9 Abs.1 Nr.15

BauGB

4.2 Kinderspielplatz

Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche an der Fischerstraße ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

§ 9 Abs.1

Nr.15 BauGB

5. Begrünung

5.1 Freiflächen

Bei wesentlichen Änderungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen, für jeweils 100 m² ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 3 heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten.

§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

5.2 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 6 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

5.3 Bäume

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen; ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2m von Versiegelung freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Lärmschutzmaßnahmen

6.1 An den zur Hauptstraße, zur Kronenstraße, zur Angelgasse im südlichen Abschnitt, zur Fischerstraße, und zur Straße "An der Wiede" gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vor zu nehmen, so dass die entsprechenden Schalldämm-Maße der DIN 4109 eingehalten werden. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Für die Gebäude entlang der Südseite der Hauptstraße, der Nordseite der Hauptstraße zwischen Kronenstraße und Angelgasse sowie entlang der Westseite der Badstraße sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 42° - 48° zulässig.

1.1.2 Für alle anderen Gebäude und Anlagen sind alle Dachformen bis zu einer Neigung von 48° zulässig; Flachdächer (bis unter 3° bzw. unter 5 % Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.1.3 Dachgauben sind nur bei geneigten Dachflächen ab 28° Dachneigung und nur als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge darf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen; die Höhe der Gauben darf 1,50 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

1.1.4 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze und Zufahrten, sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

2.2 Einfriedigungen an Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; sie sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen oder mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

C Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 BauGB

1. Altlasten

1.1 Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

D Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften § 9 Abs.6 BauGB

1. Denkmalschutz

1.1 Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Anlagen, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2 Der gesamte Bereich westlich ist archäologisch relevant, deshalb ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

E Hinweise

1. Bombenblindgänger

1.1 Aufgrund der starken Bombardierung der Stadt im 2. Weltkrieg muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

2. Erdaushub

2.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten; Aushubarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

Offenburg, den 27.07.2012

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin