

**BEBAUUNGSPLAN NR. 143  
„Mühlbach - Spinnereigelände“**

**OFFENBURG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG**

**März 2013**

**DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG**

**501.510.26.1-143**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **Teil A**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65. 68)

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

1.1.1.1 In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.2 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

#### **1.1.2 Mischgebiete**

1.1.2.1 In den Mischgebieten (MI1 bis MI4) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.2.2 In den Mischgebieten (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.2.3 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendenzentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren, Hüte, Schirme

- Sportbekleidung, Sportgeräte, Waffen und Jagdbedarf
- Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte
- 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

### 1.1.3 **Sondergebiet „Parkhaus“**

Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Errichtung eines Parkhauses mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen wie z.B. Toilettenanlagen, Erste-Hilfe-Räumen etc.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

## 1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf**

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern dienen,
- alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume) sowie
- Spielplätze
- Stellplätze innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ sind zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Vermittlung von Bildung dienen,
- Lehr- und Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und musische Veranstaltungen,

- alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Lager- und Technikräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume).
- Stellplätze innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl**

Durch Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. § 19 Abs. 4 BauNVO

#### **1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen**

1.3.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstrasse (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Strasse gemessen). Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie dem Mischgebiet MI1 dürfen Solaranlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. § 18 Abs. 1 BauNVO

### **1.4 Bauweise**

Für das Sondergebiet „Parkhaus“ wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt aufweisen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straße (Vorgarten) sind keine hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO

### **1.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

1.6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und den Mischgebieten sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in den Mischgebieten sind Garagen und Carports oberirdisch nicht zulässig und somit unterirdisch unterzubringen. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.6.3 Tiefgaragen sind in allen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. § 12 Abs. 4 BauNVO

## 1.7 Verkehrsflächen

1.7.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ ist die Einrichtung einer überdachten Mobilitätsstation zulässig. Diese dient der Unterbringung von zum Verleih angebotenen Car-Sharing Autos, Elektrofahrrädern etc.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.7.2 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 1.8 Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Fläche R1 ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu sichern.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

## 1.10 Lärmschutz

1.10.1 Im Mischgebiet MI 1 entlang der Wasserstraße sind an der Nordseite der Gebäude nur gewerbliche Nutzungen sowie bei Wohnungen nicht schutzbedürftige Räume (Küchen, Bäder, etc.) zulässig.

An der Nordostecke des Baufelds 4 (siehe Plan in Anlage) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur nicht schutzbedürftige Räume (Küchen, Bäder, etc.) zulässig.

Andere Räume sind an den betreffenden Gebäudeseiten nur zulässig, wenn die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch andere entsprechende Maßnahmen (vorgelagerte Fassade, nicht zu öffnende Fenster) eingehalten werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

Diese Nutzungseinschränkung entfällt, sobald die Schlachthofnutzung auf dem nördlich der Wasserstraße gelegenen Schlachthofgelände eingestellt ist und dort keine Emissionen mehr entstehen, die zu einer Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm im Mischgebiet führen.

§ 9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.10.2 Im Mischgebiet MI 2 sind an der Ostseite des Webereihochbaus nur gewerbliche Nutzungen sowie bei Wohnungen nur nicht schutzbedürftige Räume (Küche, Bäder, etc.) zulässig.

Andere Räume sind an den betreffenden Gebäudeseiten nur zulässig, wenn die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch andere entsprechende Maßnahmen (vorgelagerte Fassade, nicht zu öffnende Fenster) eingehalten werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1.10.3 Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Mischgebieten entlang der Wasserstraße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'<sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB</b>		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume<sup>1)</sup> und ähnliches</i>
<i>I</i>	<i>35</i>	<i>30</i>	<i>-</i>
<i>II</i>	<i>35</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>III</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>45</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>V</i>	<i>50</i>	<i>45</i>	<i>40</i>
<i>VI</i>	<i>2)</i>	<i>50</i>	<i>45</i>
<i>VII</i>	<i>2)</i>	<i>2)</i>	<i>50</i>

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9

der DIN 4109 zu korrigieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1.11.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasser-durchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Ausgenommen sind Flächen, die aus funktiona-len Gründen (z.B. Lieferverkehr, Befahrbarkeit mit Einkaufswägen, Abstellflächen für Lkw, Kfz-Wartungsflächen, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt) eine andere Befestigung erfordern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB

**1.12 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

1.12.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.12.2 Die im zeichnerischen Teil zur Pflanzung gekennzeichneten Bäume sind an den dargestellten Standorten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte Laub-bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder bei be-festigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindes-tens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.12.3 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Vorgaben der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.12.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und deR Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## Teil B

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

### 2.1 Dächer

- 2.1.1 Flachdächer sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- 2.1.2 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen. Auf Sattel- und Walmdächern ist die Aufständigung von Solaranlagen nicht zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 2-MI 4 zulässig. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt  $\frac{1}{2}$  der Länge der dazugehörigen Dachseite überschreiten.
- 2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Aussenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,00 m über der Traufkante liegen.
- 2.1.6 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

### 2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind nur Hecken als Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
- 2.2.2 Zur Wilhelm-Bauer-Straße, Kronenstraße und Wasserstraße sowie auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind auch andere Einfriedungen zulässig.
- 2.2.3 Mauern und die Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.



### **2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Vorgärten dürfen sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

## **3 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **3.1 Denkmalschutz**

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

## **4 KENNZEICHNUNGEN**

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

### **4.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht.

**5 HINWEISE**

**5.1 Denkmalschutz**

Nach § 20 DschG (Zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, Fax 0761/208-3544) zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

Offenburg, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

Der Planverfasser