

BEBAUUNGSPLAN NR. 145
„Rammersweierstraße – Prinz-Eugen-Straße“

OFFENBURG

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

Dezember 2013

DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG

501.5110.26.1-145

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

Teil A

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

1.1.1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.2 In dem Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet (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 ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs.9 BauNVO

- 1.1.1.4 Bei den in der Planzeichnung dargestellten Flächen handelt es sich um Bahnflächen, die dem Fachplanungsrecht unterliegen. Auf dieser Fläche sind die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn das betreffende Grundstück von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde.

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

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

- Gebäude und Einrichtungen, die der Vermittlung von Bildung dienen,
- Lehr- und Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und musische Veranstaltungen,
- eine Mensa,
- Sport- und Spielfelder für den Schulbetrieb,
- erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Lager- und Technikräume, Abstell- und Sanitärräume).
- Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zugunsten des Landes Baden-Württemberg sind zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen der staatlichen Verwaltung,
- erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Lager- und Technikräume, Abstell- und Sanitärräume).

- Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

- 1.3.2 Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden.

§ 21a Abs. 5 BauNVO

- 1.3.3 Auf dem Flurstück 5572/8 darf auf dem Bestandsgebäude die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 177 m über NN für Dachaufbauten und Teilgeschosse auf einer Fläche von 10 % um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sie mindestens 4,00 m von den Außenfassaden im obersten Geschoss zurückspringen.

8 Abs. 1 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen, Zäune, Einfriedungen sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Mülltonnenstellplätze allgemein zulässig, sofern zu den Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,75 m eingehalten wird. Bei Einhaltung des Mindestabstands von 0,75 m sind sonstige Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauGB bis zu einer Summe von 6 m² zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

1.5 Abstandsflächen

In dem Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Wandhöhe bis 3 m auf einer Länge von jeweils maximal 50 m unmittelbar an den Grenzen ohne rückwärtige Abstandsflächen zulässig. Werden mit den Gebäuden dennoch Abstandsflächen eingehalten, so müssen sie gegenüber Nachbargrenzen eine Tiefe von mindestens 0,5 m haben.

§ 9 Abs. 2a BauNVO

1.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 1.6.1 Im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind oberirdische Stellplätze außerhalb der Baufenster, den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (GaSt) nur ausnahmsweise zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 1.6.2 Im Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind Garagen und Carports außerhalb der Baufenster und den planzeichnerisch festge-

setzten Flächen für Garagen und Stellplätze (GaSt) unzulässig. Eine Überschreitung der seitlichen Grenzen der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (GaSt) um 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die jeweilige Garagenzeile baulich gegliedert ist.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 1.6.3 Au der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind in der für Garagen festgesetzten Fläche (Ga) ausschließlich Garagen zulässig. Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Werte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 1.6.4 Tiefgaragen sind in allen Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 12 Abs. 4 BauNVO

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den privaten Verkehrsflächen und auf der Fläche GF1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.8 Lärmschutz

- 1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Im Baufeld A müssen die Außenbauteile an den zur Rammersweierstraße zugewandeten Fassaden bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich VI sowie an den seitlichen Gebäudefassaden für den Schallpegelbereich V erforderlich sind.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (bspw. an den der Lärmquelle abgewandten Seite), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1.8.2 Schlafräume ohne Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite sind gemäß VDI 2719 mit schalldämmenden, ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Nachtzeitbereich im Einzelfall geringere Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen als 50 dB(A).

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.9.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen, Abstell- oder Wendeflächen 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

1.10.2 Auf den Gemeinbedarfsflächen Öffentliche Verwaltung und Schule ist innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen auf einer Fläche von insgesamt 200 m² herzustellen. Hierfür werden in Kombination mit standortheimischen Hecken, Ruderalfluren und einzelnen Baumpflanzungen lineare Grenzelemente in Form von Trockenmauern / Gabionen hergestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.3 Im städtischen Altbaumbestand in der Prinz-Eugen-Str., Moltkestraße und Carl-von-Ossietsky-Weg sind Nistkästen für Vögel anzubringen (3x Blaumeise, 2x Kohlmeise, 1x Star).

An öffentlichen Gebäuden im Bereich Prinz-Eugen-Str. und Moltkestraße sind 2 Dohlen-Kästen, 2 Hausrotschwanz-Nistkästen und 2 Koloniebrüterkästen für Haussperlinge anzubringen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.4 Im städtischen Altbaumbestand in der Prinz-Eugen-Straße, Moltkestraße und Carl-von-Ossietsky-Weg sind Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen (1x für Höhlen bewohnende und 7x für Spalten bewohnende Fledermäuse)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

1.10.1 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

1.10.2 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 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Pflanzenauswahl siehe Empfehlungsliste im Anhang, Teil A

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 1.10.3 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

- 1.10.4 Innerhalb des Mischgebietes und auf der Gemeindedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind auf bzw. unmittelbar angrenzend an Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen für jeweils 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahl siehe Empfehlungsliste im Anhang, Teil A 4

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 1.10.5 Innerhalb des Mischgebietes ist je 200 m² angefangene nichtüberbaubare Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahl siehe Empfehlungsliste im Anhang, Teil A

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

2.1 Dächer

- 2.1.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5 Grad zulässig.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.
- 2.1.3 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen. Auf Sattel- und Walmdächern ist die Aufständigung von Solaranlagen nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bei Dächern ab 28° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.1.5 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Orgängen muss, gemessen von der jeweiligen Aussenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.6 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 Im Plangebiet sind Einfriedungen als Zäune und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung und auf den benachbarten Grundstücken können entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise Mauern mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.
- 2.2.2 Zäune sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke im Mischgebiet und auf der Gemeindbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.2 Der gekennzeichnete Mülltonnenbereitstellplatz ist straßenseitig zur Prinz-Eugen-Straße zu begrünen.

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

- 3.1.1 Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Anlagen, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Es gelten die allgemeinen Schutzbestimmungen der §§ 6 ff. DSchG. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- 3.1.2 Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (provinzial-römische Funde). Es gelten die allgemeinen Schutzbestimmungen der §§ 6 ff. DSchG.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

- 4.1.1 Im Geltungsbereich können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten, deshalb ist der Beginn von Erarbeiten frühzeitig und mindestens 8 Wochen in voraus dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Das Referat 26 ist an einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme sind auf Kosten des Vorhabenträgers Sondagen durchzuführen um zu klären, ob archäologische Untersuchungen vor Baubeginn notwendig werden.
- 4.1.2 Nach § 20 DschG (Zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet zutage treten.

4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind die Böden auf den Flurstücken Nr. 5572/18 und 5572/8 Gemarkung Offenburg in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

4.3 Artenschutz

Baumfällungen und Entfernung der Gartenhäuschen auf dem ehemaligen Kleingartengelände dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und bevor die Fledermäuse ihr Winterquartier beziehen, d.h. im Oktober, erfolgen. Vor dem Abriss von Gebäuden ist nochmals zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Fledermäuse einquartiert haben.

Offenburg, den

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

Der Planverfasser