

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„TALACKER“**

OFFENBURG-BÜHL

**2. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG
ENTWURF**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Bebauungsplan "Talacker", Stadtteil Bühl

2. Änderung und Ergänzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 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 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 Allgemeine Wohngebiete WA

1.1.1 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

1.2 Dorfgebiete MD

1.2.1 Die gemäß § 5 Abs.3 BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in allen festgesetzten Dorfgebieten MD des Geltungsbereichs ausgeschlossen. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

1.2.2 In den festgesetzten Dorfgebieten MD und den festgesetzten Mischgebieten MI werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten wie

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger

- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör nicht zugelassen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit Angeboten der zentrenrelevanten Warensortimente

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

können zugelassen werden.

§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

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

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

2.2 Geschosszahl

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dies durch Umbauten bestehender Altbausubstanz bedingt ist.

§ 16 Abs.6 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Stellplätze und Garagen beiderseits des Talackerwegs müssen einen Mindestabstand von 3 m zur Straße entsprechend der festgesetzten Baugrenze einhalten, damit eine Vorgartenzone ausgebildet werden kann.

§ 23 Abs.5 BauNVO

4. Verkehrsflächen

4.1 Auf der Verkehrsfläche im Bereich der Gemeindehalle ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine platzartige Gestaltung vorgesehen.

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1 Auf dem als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzten Grundstücksteil von Flst. Nr. 102 sind die Errichtung und der Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung mit allen dafür erforderlichen Anlagen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

5.2 Auf dem als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücksteil von Flst. Nr. 90/1 sind die Errichtung und der Betrieb einer Gemeindehalle mit Räumlichkeiten für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

6. Öffentliche Grünflächen

6.1 Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.2 Die als öffentliche Grünfläche „Festwiese“ festgesetzte Fläche dient als Außenanlage der Gemeindehalle der Durchführung kultureller Veranstaltungen und ist von Bebauung freizuhalten. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.3 Die als öffentliche Grünfläche „Park“ festgesetzte Fläche bildet zusammen mit der festgesetzten Spielfläche (6.1) und der festgesetzten Festwiese (6.2) die „Grüne Ortsmitte von Bühl“ und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Begrünung

7.1 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

7.2 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

8. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8.1 Das festgesetzte Gehrecht zwischen Bühler Straße und Talackerweg umfasst die Befugnis der Stadt Offenburg zur Herstellung und Unterhaltung eines öffentlichen Gehwegs in einer Breite von 2,50 m; geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

9. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

9.1 Entlang der Kehler Straße (B 33) sind bis zu einer Tiefe von 10 m ab Fahrbahnrand die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ von 40 dB zu bemessen; in einer Tiefe von 10 m bis 25 m ab Fahrbahnrand für den Lärmpegelbereich III mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ von 35 dB. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

9.2 Entlang der Bühler Straße sind bis zu einer Tiefe von 15 m ab Fahrbahnrand die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ von 35 dB zu bemessen. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

9.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert 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 In den als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baugebieten sind Dächer von 3° - 50° Neigung zulässig; Flachdächer (bis 3° bzw. 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit Satteldächern von 35° Neigung zu erstellen; andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 oder der zeichnerischen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergrenzenden Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

1.1.3 Anbauten an bestehende Gebäude sind mit Dächern entsprechend der bestehenden Dachneigung oder mit Flachdächern zu versehen.

1.1.4 Dachgauben sind nur bei geneigten Dachflächen ab 28° Dachneigung 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.

1.1.5 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 Treten zwischen Baugrundstücken und der Straßenoberkante Höhenunterschiede auf, so sind die Grundstücksflächen zwischen Haus und Erschließungsstraße bis auf die Höhe des Gehwegs aufzufüllen.

2.3 Einfriedigungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein und sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

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

1. Denkmalschutz

1.1 Im Geltungsbereich sind zwei Gebäude gekennzeichnet, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal festgestellt sind. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2 Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, Gewölbebrücken o.ä. betroffen sein sollten, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen

D Hinweise

1. Erdaushub

1.1 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.

2. Einsichtnahme in Regelwerke

2.1 Die DIN-Normen, VDI-Richtlinien und andere Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in einem wesentlichen Teil der Begründung Bezug genommen wird, können bei der Stadt Offenburg im Technischen Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Fachbereich 3, Abt. 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung, Zimmer 129 eingesehen werden.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin