

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 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 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Alle Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, die das Mischgebiet nach Art der zulässigen Nutzungen bzw. nach Art der Betriebe gliedern. Die Mischgebiete MI1 bis MI 4 werden dabei als Teile des Mischgebiets festgesetzt, die überwiegend gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen, während die Mischgebiete MI 5 und MI 6 als Teile des Mischgebiets festgesetzt werden, die überwiegend Wohnnutzung aufnehmen sollen. Im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Ziffern 1.1.2.1 bis 1.1.2.6 verwiesen.
- 1.1.2 Darüber hinaus werden in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte in § 6 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen ausgeschlossen bzw. gemäß § 1 Abs. 6 die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht zugelassen. Im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Ziffern 1.1.2.1 bis 1.1.2.6 verwiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1.2.1 Im Mischgebiet MI 1 sind von den in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:
- Wohngebäude und Wohnungen mit Ausnahme des obersten Geschosses
Gliederung § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe aller Art
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Tankstellen
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Vergnügungsstätten.
Ausschluss § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- 1.1.2.2 Im Mischgebiet MI 2 sind von den in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:
- Wohngebäude und Wohnungen
Gliederung § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe aller Art
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Tankstellen
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Vergnügungsstätten.
Ausschluss § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
- 1.1.2.3 Im Mischgebiet MI 3 ist von den in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nur ein Parkhaus zulässig
Gliederung § 1 Abs. 4 BauNVO
- 1.1.2.4 Im Mischgebiet MI 4 sind von den in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:
- Wohngebäude und Wohnungen
Gliederung § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe aller Art
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
- mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Warensortimenten die der Gesundheits-, Medizin, oder Sanitätsbranche zuzurechnen sind
- sowie mit Ausnahme der, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit Angeboten folgender Warensortimente
- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
 - Drogeriewaren, Kosmetika
 - Apothekenwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
 - Schnittblumen
- Gartenbaubetriebe
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Tankstellen
Ausschluss § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Vergnügungsstätten.
Ausschluss § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen

1.2.2.1 Die für die jeweiligen überbaubaren Flächen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am obersten Punkt der Dachfläche bzw. bei Gebäuden mit Flachdach am obersten Punkt der Dachbrüstung.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe im MI 1 bis MI 3 gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt A mit 152,7 m ü. NN (Zufahrt Obi).

Als unterer Bezugspunkt für die MI 4 bis MI 6 gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt B mit 152,3 m ü. NN (Kronenplatz). § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.2 Bei technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Aufbauten für Haustechnik) kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die technischen Aufbauten müssen min. 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten zurückspringen. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3 Abstandsflächen

1.3.1 Auf der Nordseite der Mischgebiete MI 5 und MI 6 entlang der in der Planzeichnung dargestellten Privatstraße sind geringere als die nach Bauordnungsrecht notwendigen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 3,35 m zur Grundstücksgrenze darf jedoch nicht unterschritten werden.

1.3.2 Im Bereich des Mischgebietes MI 6 sind auf der Ostseite nördlich des Kronenplatzes geringere als die nach Bauordnungsrecht notwendigen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 4,2 m zur Grundstücksgrenze darf jedoch nicht unterschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1.4 Bauweise

Im gesamten Mischgebiet (MI 1- MI 6) wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO

1.5 Nebengebäude

1.5.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind die Nebengebäude wie z.B. Fahrradunterstände oder Müllbehälterstandorte nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.5.2 In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind Nebengebäude wie z.B. Fahrradunterstände oder Müllbehälterstandorte nur in den dafür vorgesehen Zonen für Neben-

gebäude (NG) und innerhalb der Baufenster zulässig. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten ist zulässig.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.6.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) sind der Planzeichnung zu entnehmen. § 23 Abs. 1 BauNVO
- 1.6.1.2 Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Terrassenüberdachungen sind bis zu 1,00 m zulässig. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.6.1.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Tür- und Fenstervorbauten sowie Eingangsüberdachungen zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.6.1.4 In den Mischgebieten MI 5 bis MI 6 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie Eingangsüberdachungen, Terrassen und deren Trennwände zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 0,8 m über die Baugrenze hinausragen. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.6.1.5 Im Mischgebiet MI 4 ist in der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein Rücksprung von der Baulinie um max. 4,5 m zulässig. § 23 Abs. 2 BauNVO

1.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 1.7.1 In allen Mischgebieten sind oberirdische Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Stellplatzzonen (ST) zulässig. Carports und Garagen sind in allen Mischgebieten unzulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1.7.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in allen Bereichen der Mischgebiete (MI 1 – MI 6) auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Stellplatzzonen zulässig. § 12 Abs. 4 BauNVO

1.8 Verkehrsflächen

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Kronenplatz“ ist die Anlage von Frei- und Grünflächen, Spielflächen und Spielgeräten sowie Fahrrad und PKW-Stellplätzen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.9 Grünflächen

- 1.9.1 In der Grünfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- Fuß- und Radwege,
 - Teiche und Wasserbecken
 - Retentionsmulden und –becken

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.10.1 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind je nach Eintrag in der Planzeichnung folgende Rechte zu sichern:

- Gehrecht 1 (G1): Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht 1 (F1): Fahrrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsbetriebe (z.B. Müllabfuhr) , Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr, Rettungswagen)
- Fahrrecht 2 (F2): Fahrrecht zugunsten von Besuchern und Kunden
- Fahrrecht 3 (F3): Fahrrecht zugunsten Fahrradfahrer
- Leitungsrecht 1 (L1): Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.10.2 Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm getroffen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüfter) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

1.11.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung "Bebauungsplan - Kronenwiese" (Projekt-Nr. 1353/3) von Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Freiburg.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.11.3 Verkehrslärm

1.11.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) zum Schutz vor Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen. Diese sind dem Anhang 5.1 der textlichen Festsetzungen, in Abhängigkeit des jeweiligen Immissionsortes, zu entnehmen.

1.11.5 Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend der DIN 4109 anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt. Dabei wurden der Straßenverkehrs- und Gewerbelärm gemeinsam berücksichtigt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in Wohnungen	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in Bürräumen
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche siehe Anhang)

1.11.6 Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

1.11.7 Schlaf- und Aufenthaltsräume sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen oder durch andere bauliche Maßnahmen vor Lärm (max. tags 60 db(A), nachts 45 db(A)) zu schützen.

1.11.8 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.11.9 Gewerbelärm

1.11.10 Für die in der Planzeichnung mit Maßnahmen zum Lärmschutz gekennzeichneten Nordfassaden im MI 5 und MI 6 ist durch geeignete Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Festverglasung, etc.) sicherzustellen, dass durch die Immissionen vom Obi-Parkplatz keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden.

Kann kein Nachweis darüber erbracht werden, dass durch geeignete Maßnahmen (Eigenabschirmung der geplanten Gebäude oder sonstige objektbezogene Maßnahmen) die zulässigen Immissionsrichtwerte (tags 60 db(A), nachts 45 db(A))

eingehalten werden, sind die Fenster so auszubilden, dass sie nicht zu öffnen sind.

Auch bei geschlossenen Fenstern muss eine ausreichende Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet sein.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.11.11 MI 3 (Parkhaus)

Das geplante Parkhaus im MI 3 ist durch technische Maßnahmen (z.B. Orientierung der Ein- und Ausfahrt, schallabsorbierende Bauteile etc.) so auszugestalten, dass die Lärmwerte in den umliegenden Mischgebieten eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

1.12.1 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.12.2 Flächen für die Müllentsorgung, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, 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

1.13 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.13.2 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzte Fläche ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und Bäume, Sträucher sowie sonstige Pflanzungen bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.14.1 Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind zu begrünen. Von einer Begrünung von bis zu 30 % der Dachfläche kann abgesehen werden, sofern diese als Dachterrasse genutzt wird. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 cm betragen. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer mindestens gleichwertigen Rückhaltefunktion auch ein alternatives System eingesetzt werden.

1.14.2 Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 15 Bäume (klein- bis mittelkronig, hochstämmig bis säulenförmig) zu pflanzen. (Pflanzempfehlung: Zierkirschenarten, Zierapfelarten, Rotdorn, Weißdorn, Säuleneiche, Säulenhainbuche). Die Unterbrechung der Pflanzstreifen für Fußwege ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.3 Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 Bäume (klein- bis mittelkronig, hochstämmig bis säulenförmig) zu pflanzen. (Pflanzempfehlung: Zierkirschenarten, Zierapfelarten, Rotdorn, Weißdorn, Säuleneiche, Säulenhainbuche) Die Unterbrechung der Pflanzstreifen für Fußwege ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.4 Auf der mit F3 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 Bäume (klein- bis mittelkronig, hochstämmig bis säulenförmig) oder 5 Großsträucher verteilt auf 2 Pflanzgruppen zu pflanzen. (Mindesthöhe bei Großsträuchern 350-400 cm; Pflanzempfehlung: Zierkirschenarten, Zierapfelarten, Rotdorn, Weißdorn, Säuleneiche, Säulenhainbuche) Die Unterbrechung der Pflanzstreifen für Fußwege ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.5 Auf den mit F4 gekennzeichneten Flächen sind einreihige Heckpflanzungen vorzunehmen (Pflanzempfehlung: Hainbuche oder Feldahorn); die Hecken sind in einer Höhe zwischen min. 1,0 m und max. 1,5 m zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.6 Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind je Grundstück mindestens 3 Bäume (klein- bis mittelkronig, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Diese sind auf die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume anzurechnen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.7 Innerhalb der Mischgebiete MI 5 und MI 6 sind je Grundstück mindestens 4 Bäume (klein- bis mittelkronig, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.14.8 Die im zeichnerischen Teil zur Anpflanzung gekennzeichneten Bäume sind an den dargestellten Standorten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie können auf die unter 1.14.6 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden.

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 Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 1.14.9 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zulässig 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

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

2.1 Dächer

2.1.1 Die Dächer sind als Flach- oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 0° - 5° auszubilden.

2.1.2 Tiefgaragendächer, die nicht für Terrassen, Wege oder Zufahrten genutzt werden, sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 35 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Als Einfriedungen gelten Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen etc.) hin eingesetzt werden.

2.2.2 In den Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6 sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecken bis max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberkante (Boden nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.

2.2.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Drahtzäune mit freiwachsende Heckenvor- oder Hinterpflanzung bis max. 1,8 m ab natürlicher Geländeoberkante (Boden nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.

2.2.4 Mauern und die Verwendung von Stacheldraht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Dachtraufe zulässig.
In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind Werbeanlagen nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.3.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 darf die Fläche aller Werbeanlagen an einer Fassadenseite in der Summe insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadefläche und insgesamt mehr als 90 m² nicht überschreiten.
- Im MI 1 bis MI 4 ist max. 1 freistehende Werbeanlage je Gebäude zulässig, die jeweils nicht höher als max. 3 m hergestellt werden darf. Ihre jeweilige Seitenbreite darf max. 0,75 m nicht überschreiten. Fahnen sind nicht zugelassen.
- 2.3.3 In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind Werbeanlagen (z. B. Werbetafeln) jeweils nur bis zu maximal 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind im MI 5 und MI 6 nicht zulässig.
- 2.3.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel oder Blinklicht, Großbildwände mit wechselnden Bilddarstellungen und Videowände (z.B. sog. City-Light-Boards) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

- 2.4.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke in den Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Vorgärten dürfen sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.5 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 befindet sich das Burda-Verwaltungsgebäude samt vorgelagertem Turm (erbaut 1952/54; Hauptstraße 130, Flst.-Nr. 1512/91), die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal ausgewiesen sind. Am Erhalt des Gebäudes besteht aufgrund der Bedeutung von Burda für die Entwicklung und Geschichte der Stadt Offenburg ein öffentliches Interesse. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

4 HINWEISE

4.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Kronenstraße einzuleiten, wofür unter Umständen Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

4.2 Grundwasser

Bis mindestens zum bisher höchsten Grundwasserstand (151,60 m NN im Bereich des MI 4 ermittelt) empfiehlt es sich, die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Der Schutz des Bauwerks vor Grund- und Schichtenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn und ist im Bauantrag nachzuweisen.

4.3 Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des HQ extrem. Dies bedeutet, dass das Gebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (weniger als alle 100 Jahre), z.B. nach einem Deichbruch der Kinzig, überflutet werden könnte.

4.4 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfinden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. 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.

4.5 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (im Zeitraum von September bis Februar) durchzuführen.

4.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom 26.01.2015) einzureichen.

Offenburg, den



Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

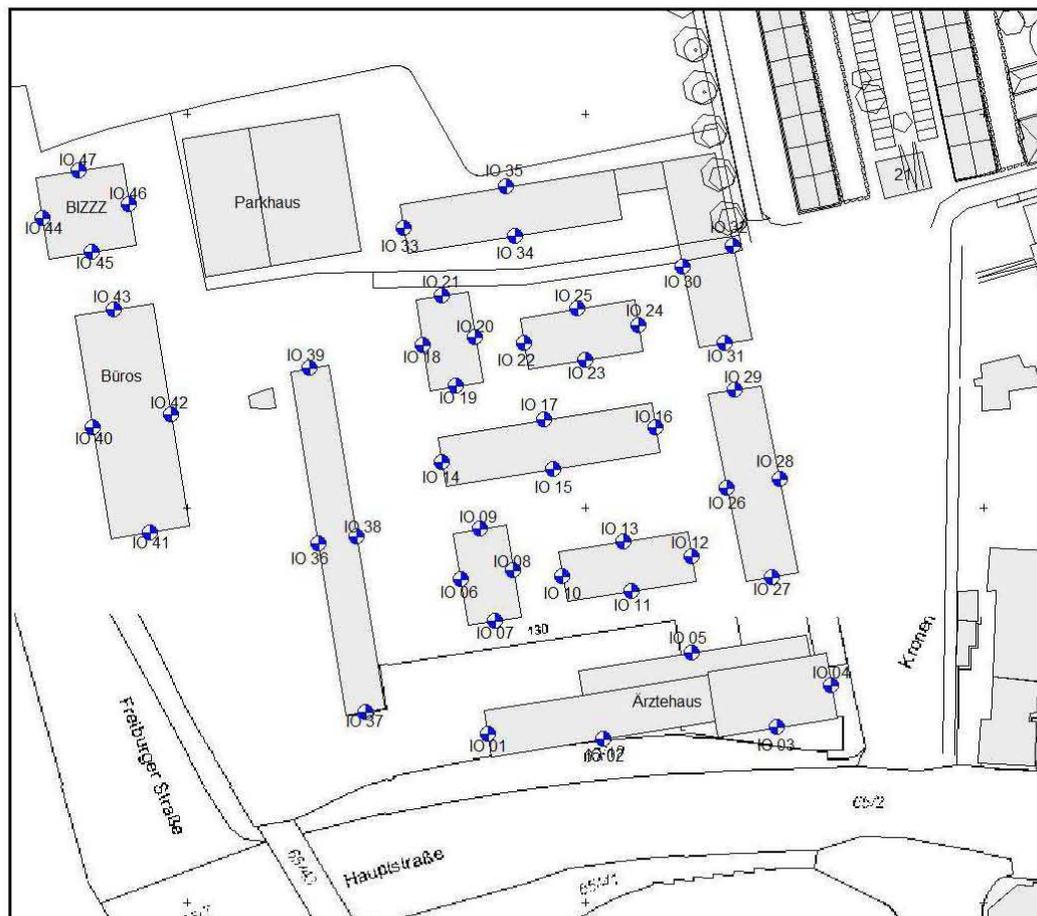
fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Der Planverfasser

5 ANHANG

5.1 Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit der Geschosse

5.1.1 Immissionsorte

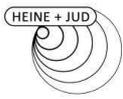


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.2 Lärmpegelbereiche

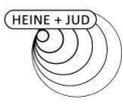
SW		Straße tags nachts [dB(A)]		Gewerbe tags nachts [dB(A)]		Maßgeb. Außenlärmpegel tags [dB(A)]	Lüfter für Schlafräume	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
IO 01		HR: W	MI	OW: 60 / 50				
EG		60	52	46	38	63	ja	III
1.OG		61	53	47	44	64	ja	III
2.OG		61	54	47	44	64	ja	III
3.OG		61	54	47	44	64	ja	III
4.OG		61	54	47	44	64	ja	III
IO 02		HR: S	MI	OW: 60 / 50				
EG		64	56	56	57	68	ja	IV
1.OG		65	57	58	59	68	ja	IV
2.OG		65	57	58	59	69	ja	IV
3.OG		65	57	58	59	68	ja	IV
4.OG		65	57	58	59	68	ja	IV
IO 03		HR: S	MI	OW: 60 / 50				
EG		67	59	57	58	70	ja	IV
1.OG		67	59	57	59	70	ja	IV
2.OG		67	59	57	59	70	ja	IV
3.OG		67	59	57	59	70	ja	IV
4.OG		67	59	57	59	70	ja	IV
5.OG		66	59	57	59	70	ja	IV
6.OG		66	58	57	59	69	ja	IV
IO 04		HR: O	MI	OW: 60 / 50				
EG		60	52	45	44	63	ja	III
1.OG		61	53	45	44	64	ja	III
2.OG		62	54	45	44	65	ja	III
3.OG		62	54	45	44	65	ja	III
4.OG		62	54	44	44	65	ja	III
5.OG		62	54	44	44	65	ja	III
6.OG		61	54	44	44	64	ja	III
IO 05		HR: N	MI	OW: 60 / 50				
EG		45	37	48	39	51	-	I
1.OG		45	37	47	39	51	-	I
2.OG		46	38	46	39	51	-	I
3.OG		47	39	46	39	52	-	I
IO 06		HR: W	MI	OW: 60 / 50				
EG		51	44	47	42	55	-	I
1.OG		52	44	47	44	56	-	II
2.OG		53	45	48	45	56	-	II
3.OG		54	46	48	45	57	-	II
IO 07		HR: S	MI	OW: 60 / 50				
EG		52	45	46	35	56	-	II
1.OG		53	46	46	36	57	-	II
2.OG		54	46	45	36	57	-	II
3.OG		55	47	45	37	58	-	II
IO 08		HR: O	MI	OW: 60 / 50				
EG		45	38	41	33	49	-	I
1.OG		46	38	41	33	50	-	I
2.OG		47	39	41	34	50	-	I
3.OG		47	40	41	34	51	-	I
IO 09		HR: N	MI	OW: 60 / 50				
EG		41	33	41	35	46	-	I
1.OG		42	34	41	35	46	-	I
2.OG		43	35	41	37	47	-	I
3.OG		44	36	42	37	48	-	I
IO 10		HR: W	MI	OW: 60 / 50				
EG		48	40	42	35	51	-	I
1.OG		48	41	42	35	52	-	I
2.OG		49	41	42	37	52	-	I
3.OG		50	42	43	38	53	-	I
IO 11		HR: S	MI	OW: 60 / 50				
EG		48	40	46	37	52	-	I
1.OG		48	40	46	38	52	-	I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kronenwiese" in Offenburg Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sowie Lüfter für Schlafräume	A 84
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

SW	Straße		Gewerbe		Maßgebl. Außenlärmpegel tags [dB(A)]	Lüfter für Schlafräume	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
	tags [dB(A)]	nachts	tags [dB(A)]	nachts			
2.OG	49	41	46	38	52	-	
3.OG	49	41	46	38	53	-	
IO 12 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	44	36	43	36	49	-	
1.OG	45	37	44	37	49	-	
2.OG	46	38	45	37	50	-	
3.OG	47	39	45	37	51	-	
IO 13 HR: N MI OW: 60 / 50							
EG	37	29	38	33	42	-	
1.OG	38	30	38	33	43	-	
2.OG	39	31	39	34	44	-	
3.OG	41	33	40	34	46	-	
IO 14 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	47	39	48	41	52	-	
1.OG	47	39	48	42	52	-	
2.OG	48	40	48	44	53	-	
3.OG	48	41	48	44	53	-	
IO 15 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	36	28	39	32	42	-	
1.OG	37	30	39	32	43	-	
2.OG	39	31	39	33	44	-	
3.OG	42	34	40	33	46	-	
IO 16 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	39	30	43	31	46	-	
1.OG	40	32	44	31	47	-	
2.OG	41	33	46	31	48	-	
3.OG	43	35	47	32	49	-	
IO 17 HR: N MI OW: 60 / 50							
EG	36	28	39	32	42	-	
1.OG	37	29	39	32	43	-	
2.OG	39	31	40	32	44	-	
3.OG	41	33	42	33	46	-	
IO 18 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	45	38	51	37	53	-	
1.OG	46	38	50	37	53	-	
2.OG	46	39	50	39	53	-	
3.OG	47	40	50	40	53	-	
IO 19 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	37	30	42	38	44	-	
1.OG	38	31	42	39	45	-	
2.OG	40	32	43	41	46	-	
3.OG	42	34	44	41	47	-	
IO 20 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	35	27	40	31	42	-	
1.OG	36	29	40	31	43	-	
2.OG	38	30	42	31	44	-	
3.OG	40	32	43	32	46	-	
IO 21 HR: N MI OW: 60 / 50							
EG	41	34	50	32	51	-	
1.OG	42	34	49	32	51	-	
2.OG	42	35	49	32	51	-	
3.OG	44	36	49	33	51	-	
IO 22 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	35	28	42	35	44	-	
1.OG	37	29	42	35	44	-	
2.OG	39	31	43	36	45	-	
3.OG	41	34	44	37	47	-	
IO 23 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	36	28	39	32	42	-	
1.OG	38	30	40	32	43	-	
2.OG	39	31	41	32	44	-	

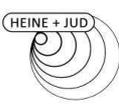
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kronenwiese" in Offenburg Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sowie Lüfter für Schlafräume	A 85
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

SW	Straße		Gewerbe		Maßgeb. Außenlärmpegel tags [dB(A)]	Lüfter für Schlafräume	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
	tags [dB(A)]	nachts	tags [dB(A)]	nachts			
3.OG	41	33	42	34	46	-	I
IO 24 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	39	31	46	31	47	-	I
1.OG	40	32	48	31	49	-	I
2.OG	41	33	50	31	51	-	I
3.OG	42	34	51	32	52	-	I
IO 25 HR: N MI OW: 60 / 50							
EG	38	31	44	31	46	-	I
1.OG	39	32	45	30	47	-	I
2.OG	40	33	47	31	48	-	I
3.OG	42	34	48	32	50	-	I
IO 26 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	38	30	42	32	44	-	I
1.OG	39	31	42	32	45	-	I
2.OG	41	33	44	32	47	-	I
3.OG	43	35	45	33	48	-	I
4.OG	45	38	46	36	50	-	I
IO 27 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	51	43	49	45	55	-	I
1.OG	52	44	49	44	56	-	II
2.OG	53	45	48	44	56	-	II
3.OG	53	45	47	43	57	-	II
4.OG	54	46	46	41	57	-	II
IO 28 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	50	42	45	44	54	-	I
1.OG	51	42	45	44	54	-	I
2.OG	52	43	45	44	55	-	I
3.OG	52	44	45	44	56	-	II
4.OG	53	45	42	39	56	-	II
IO 29 HR: N MI OW: 60 / 50							
EG	42	33	42	41	46	-	I
1.OG	43	34	42	41	47	-	I
2.OG	44	35	43	41	48	-	I
3.OG	45	36	44	42	49	-	I
4.OG	45	36	45	42	50	-	I
IO 30 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	39	31	47	29	48	-	I
1.OG	40	32	50	29	51	-	I
2.OG	41	33	52	29	52	-	I
3.OG	43	35	53	31	53	-	I
4.OG	44	36	53	33	54	-	I
IO 31 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	43	34	43	36	47	-	I
1.OG	44	35	43	37	48	-	I
2.OG	45	37	43	38	49	-	I
3.OG	46	38	44	39	50	-	I
4.OG	47	39	44	38	51	-	I
IO 32 HR: O MI OW: 60 / 50							
EG	52	42	53	42	57	-	II
1.OG	52	43	52	42	57	-	II
2.OG	52	43	52	42	57	-	II
3.OG	52	43	52	43	57	-	II
4.OG	52	43	52	42	57	-	II
IO 33 HR: W MI OW: 60 / 50							
EG	42	34	56	35	57	-	II
1.OG	43	35	56	35	56	-	II
2.OG	43	35	56	36	56	-	II
3.OG	44	36	56	37	56	-	II
4.OG	45	37	56	37	57	-	II
IO 34 HR: S MI OW: 60 / 50							
EG	36	28	44	30	45	-	I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SW		Straße		Gewerbe		Maßgebl. Außenlärmpegel		Lüfter für Schlafräume	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts		nach
		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]			DIN 4109
1.OG		37	29	44	30	46		-	I
2.OG		39	31	45	30	47		-	I
3.OG		40	32	45	33	47		-	I
4.OG		42	34	46	36	48		-	I
IO 35 HR: N MI OW: 60 / 50									
EG		47	39	63	32	63		-	III
1.OG		47	39	62	32	62		-	III
2.OG		48	40	62	32	62		-	III
3.OG		48	40	61	32	62		-	III
4.OG		49	41	61	32	61		-	III
IO 36 HR: W MI OW: 60 / 50									
EG		57	50	46	31	60		-	II
1.OG		58	51	45	33	61	ja		III
2.OG		58	51	45	33	62	ja		III
3.OG		59	52	45	33	62	ja		III
4.OG		60	52	45	34	63	ja		III
5.OG		60	53	45	34	63	ja		III
IO 37 HR: S MI OW: 60 / 50									
EG		61	54	50	51	65	ja		III
1.OG		63	55	53	54	66	ja		IV
2.OG		63	56	54	55	67	ja		IV
3.OG		64	56	54	55	67	ja		IV
4.OG		64	56	54	55	67	ja		IV
5.OG		64	56	54	55	67	ja		IV
IO 38 HR: O MI OW: 60 / 50									
EG		48	40	46	38	52	-		I
1.OG		49	41	46	41	53	-		I
2.OG		49	42	47	43	53	-		I
3.OG		50	42	47	43	54	-		I
4.OG		51	43	47	44	55	-		I
5.OG		52	44	48	44	55	-		I
IO 39 HR: N MI OW: 60 / 50									
EG		45	38	51	34	53	-		I
1.OG		46	39	51	33	53	-		I
2.OG		46	39	51	34	53	-		I
3.OG		47	40	51	34	53	-		I
4.OG		48	41	51	35	54	-		I
5.OG		49	41	51	35	54	-		I
IO 40 HR: W MI OW: 60 / 50									
EG		65	58	39	27	68	ja		IV
1.OG		65	58	39	27	68	ja		IV
2.OG		65	58	39	27	68	ja		IV
3.OG		65	58	40	28	68	ja		IV
4.OG		65	58	40	28	68	ja		IV
IO 41 HR: S MI OW: 60 / 50									
EG		63	56	39	37	66	ja		IV
1.OG		64	57	41	40	67	ja		IV
2.OG		64	57	42	41	67	ja		IV
3.OG		64	57	43	42	67	ja		IV
4.OG		64	56	43	43	67	ja		IV
IO 42 HR: O MI OW: 60 / 50									
EG		49	41	53	34	55	-		I
1.OG		49	42	52	34	55	-		I
2.OG		50	42	51	35	55	-		I
3.OG		50	43	51	36	55	-		I
4.OG		51	43	51	37	55	-		I
IO 43 HR: N MI OW: 60 / 50									
EG		57	50	48	30	60	-		II
1.OG		58	51	48	29	61	ja		III
2.OG		59	52	48	29	62	ja		III
3.OG		59	52	48	30	62	ja		III
4.OG		59	52	48	31	62	ja		III

	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Kronenwiese" in Offenburg Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sowie Lüfter für Schlafräume	A 87
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

SW	Straße		Gewerbe		Maßgebl. Außenlärmpegel tags [dB(A)]	Lüfter für Schlafräume	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
	tags [dB(A)]	nachts	tags [dB(A)]	nachts			
IO 44	HR: W	MI	OW: 60 / 50				
EG	64	57	47	28	67	ja	IV
1.OG	65	58	47	27	68	ja	IV
2.OG	65	58	47	27	68	ja	IV
3.OG	65	58	47	27	68	ja	IV
IO 45	HR: S	MI	OW: 60 / 50				
EG	57	50	47	27	60	-	II
1.OG	59	52	47	27	62	ja	III
2.OG	59	52	47	27	62	ja	III
3.OG	59	52	47	28	62	ja	III
IO 46	HR: O	MI	OW: 60 / 50				
EG	49	42	56	35	57	-	II
1.OG	50	42	56	35	57	-	II
2.OG	50	43	56	35	58	-	II
3.OG	51	43	56	35	58	-	II
IO 47	HR: N	MI	OW: 60 / 50				
EG	57	50	60	39	63	ja	III
1.OG	59	52	60	38	64	ja	III
2.OG	59	52	59	38	64	ja	III
3.OG	60	53	59	37	64	ja	III