

**BEBAUUNGSPLAN  
„HOCHSCHULE NORD“**

**ENTWURF**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**07/2016**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1**

**301.3110.263.1-156**

# **Bebauungsplan „Hochschule Nord“ Offenburg**

## **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1991 S.1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Sondergebiet Hochschule SO**

1.1.1 Das Sondergebiet Hochschule wird gegliedert in das Sondergebiet Hochschule 1 und das Sondergebiet Hochschule 2.

1.1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet Hochschule 1 (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen
- Hochschulnahe Einrichtungen wie Forschung und Entwicklung, Innovationszentrum. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.2 In dem festgesetzten Sondergebiet Hochschule 2 (SO 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen
- Hochschulnahe Einrichtungen wie Forschung und Entwicklung, Innovationszentrum.

Es sind nur Nutzungen zulässig, die gegenüber Lärmimmissionen aus dem nördlich an das Gebiet angrenzenden Sportplatzbetrieb unempfindlich sind oder durch technische Vorkehrungen geschützt sind. § 11 Abs. 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 Grundflächenzahlen (GRZ) und Gebäudehöhen.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.2+3 BauNVO

- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um höchstens 50 % überschritten werden. § 19 Abs.4 BauNVO

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- 2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe hat als unteren Bezugspunkt die Geländehöhe von 154 m ü. NN und als oberen Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO u. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 2.2.2 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe gemäß 2.2.1 gilt auch für sonstige Anlagen, die die Dachfläche überragen (z.B. Sonnenkollektoren). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Belange des Stadtbildes gewahrt bleiben.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

## **3. Flächen für Stellplätze und Garagen**

- 3.1 Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

## **4. Verkehrsflächen**

- 4.1 Grundstückszu- und -abfahrten sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Grundstückszu- und -abfahrten nicht zulässig. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

## **5. Begrünung**

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

- 5.2 Zusätzlich zu der Festsetzung 5.1 ist im Bereich von Stellplätzen je 6 Stellplätzen ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 6.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GFL 1) beinhaltet die Anlage und Unterhaltung einer Zufahrt zu dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Betriebsgebäudes des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg (Flst. Nr. 2026/9). Die Lage der Zufahrt kann an die Gegebenheiten der Grundstücksnutzung angepasst werden. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- 6.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (GFL 2) beinhaltet die Anlage und den Betrieb eines unterirdischen Verbandssammlers durch den Abwasserzweckverband Raum Offenburg. Der Bereich des Leitungsrechts darf nicht überbaut werden und ist von Bäumen freizuhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

## **7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$ ) für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. 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. Hinweis: Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich gemäß DIN 4109 in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und von der geplanten Raumnutzung.

§ 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 Flachdächer (bis unter 3° bzw. unter 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden. Dies gilt nicht, wenn Dachflächen für Forschungszwecke genutzt werden.
- 1.1.2 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

### **2. Gestaltung von Freiflächen**

- 2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig, sofern die Nutzung dies im Hinblick auf den Boden- und Gewässerschutz zulässt.

## **C Kennzeichnungen**

§ 9 Abs. 5 BauGB

### **1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein hochwassergefährdetes Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen  $> HQ_{100}$  ( $=HQ_{extrem}$ ) ist von einer Überflutung des Gebiets auszugehen. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

## **D Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

- 1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **2. Altlasten**

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

### **3. Hinweis zum Artenschutz**

- 3.1 Bei Bauvorhaben im Plangebiet, bei denen Bäume gefällt werden sollen, die artenschutzrelevant sein können, ist durch den Bauherrn vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin