Anlage 8 zur Drucksache 034/15

BEBAUUNGSPLAN NR. 143
„Mühlbach-Spinnereigelände“

OFFENBURG

1. Änderung

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf

STADT OFFENBURG

Juni 2016

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.3110.26.1-143-1

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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 Mischgebiet

1.1.2.1 In den Mischgebieten (MI) 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 Im Mischgebiet MI 5 sind Wohngebäude und Wohnungen nicht zulässig. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1.2.4 In den festgesetzten Mischgebieten (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, 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 ausnahmsweise in den Mischgebieten MI 1 – MI 4 zugelassen werden, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen. Andere Einzelhandelsbetriebe mit diesem Sortiment sind ausgeschlossen. § 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

1.1.4 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

1.1.4.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs.1 BauNVO entsprechen. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1.4.3 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten gem. Ziffer 1.1.2.4. einschließlich der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der zentrenrelevanten Warensortimente gem. Ziffer 1.1.2.4 nicht zulässig. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO

1.1.5 **Fläche für den Gemeinbedarf**

1.1.5.1 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

1.1.5.2 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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 **Grundflächenzahl**

1.2.1.1 Durch Nebenanlagen (Na, Ra) darf die zulässige Grundflächenzahl im MI 1 überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.1.2 Durch Tiefgaragen (TG) darf die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen**

1.2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Gehwegs der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. der Fahrbahn der Erschließungsstraße, wenn kein Gehweg vorhanden ist, an der Mitte des Gebäudes (senk-recht zur Straße gemessen). Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt bzw. bei Flachdächern am obersten Punkt der Dach-brüstung. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, den Mischgebieten MI 1 und MI 5 sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE dürfen Solaranlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mind. 1,20 m von der Dach-Außenkante zurückversetzt sind.

1.2.2.4 Tiefgaragen sind so weit in den Untergrund einzubinden, dass sie eine Höhe von maximal 153,20 m.ü.NN erreichen. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der äußeren Dachhaut der Tiefgarage am höchsten Punkt.

1.2.2.5 Aufbauten (z.B. Entlüftungsanlagen, Baumeinfassungen) dürfen die max. Höhe der Tiefgarage um max. 1,0 m überschreiten, sofern sie jeweils eine Fläche von 25 m² nicht überschreiten.

1.2.2.6 Die festgesetzte maximale Höhe der Tiefgarage darf für die Errichtung von Brüstungen, Mauern und Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern sie transparent und nicht vollflächig geschlossen ausgebildet werden. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.7 Nebenanlagen dürfen eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme, bzw. die Oberkante der Tiefgarage (inklusive Vegetationsauflage und Drainschicht) in der Mitte der Nebenanlage. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3 Bauweise

Für das Sondergebiet „Parkhaus“, das Mischgebiet MI 5 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälteraufstellflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen. § 14 Abs. 1 BauNVO

1.4.2 Auf der Südseite des Gebäudes Nr. 8 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Überschreitungen der Baugrenze und Baulinie durch Balkone zulässig, die eine Breite von über 5,0 m haben, wenn alle Balkone der Hausseite in der Summe eine Fläche von weniger als 50 % der Hausseite einnehmen. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4.3 Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien über das nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Maß hinaus sind durch Eingangsüberdachungen (Vordach) zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze bzw. Baulinie hinausragen. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4.4 Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) durch unterirdische Nebenräume und Tiefgaragen sind zulässig, wenn ihre Dächer intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet sind. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.5 Flächen für Nebenanlagen

1.5.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dargestellten Flächen für die Nebenanlagen Na zulässig. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten ist zulässig. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.5.2 Rampen zur barrierefreien Erschließung der Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen und in den dargestellten Flächen für die Nebenanlagen RA zulässig. Rampen zu barrierefreien Erschließung der Innenhöfe sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.6 Abstandsflächen

Auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 3 und der Südseite des Gebäudes Nr. 17 im Mischgebiet MI 1 sind geringere als die nach Bauordnungsrecht (§ 5 Abs. 7 LBO) notwendigen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die Abstandsflächen betragen hier 0,33 der Wandhöhe mindestens jedoch 2,50 m.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

1.7.1 Oberirdische Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA und in den Mischgebieten 1 bis 4 nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind dort nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

1.7.2 Im Bereich des MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

1.7.3 Tiefgaragen sind innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche TGa und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

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

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

1.8.3 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 30 cm ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

1.9 Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

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

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.10.1 Auf den Flächen R1 ist ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.10.2 Auf den Flächen R2 ist ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie ein Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.11.1 Gewerbelärm

1.11.1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 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 (z.B. 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 dauerhaft sichergestellt ist, dass aus dem nördlich der Wasserstraße gelegenen Gewerbegebiet keine Emissionen mehr entstehen, die zu einer Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet führen. § 9 Abs.1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.11.1.2 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

1.11.2 **Verkehrslärm**

1.11.2.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 5 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:

Lärmpegel-bereich	**Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w,res des Außenbauteils in dB**		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

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

1.11.2.2 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

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

1.12.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenein- und -ausfahrten) 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, 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

1.12.2 Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen, sofern sie nicht überbaut sind (z.B. durch Hauptgebäude, Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Aufenthaltsflächen, Durchwegungen etc.). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

1.13.1 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

1.13.2 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 Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.13.3 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brandschutz, 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

1.13.4 Für die im Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation, Stellplätze, Trafostation“ dargestellten Bäume gilt, dass von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen abgewichen werden und im Einzelfall ein Baum entfallen kann, wenn Gründe der Verkehrsplanung oder des Brandschutzes dies erforderlich machen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.13.5 Für die im Bebauungsplan im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dargestellten Bäume gilt, dass von der dargestellten Anzahl und den eingetragenen Standorten abgewichen werden kann, wenn der Herstellung des Platzes ein konkreter Freiflächengestaltungsplan zugrunde liegt, der die Pflanzung von mindestens 8 Bäumen auf dem Quartiersplatz beinhaltet. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.13.6 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind pro 400 m² 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

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 8 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind vollständig extensiv zu begrünen, Dachterrassen sind dort nicht zulässig.

2.1.2 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen. Auf Sattel- und Walmdächern ist die Aufständerung von Solaranlagen nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten (Dachgauben, -einschnitte) sind nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 2-MI 5 zulässig. Sie dürfen nicht mehr als insgesamt ½ der Länge der dazugehörigen Dachseite überschreiten.

2.1.4 Der Abstand der Dachaufbauten (Dachgauben, -einschnitte) zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten (Dachgauben, -einschnitte) muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,00 m über der Trauf-kante 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 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,50 m als Einfriedungen zulässig. Im übrigen Plangebiet dürfen die Hecken als Einfriedungen bis zu 1,0 m hoch sein.

2.2.2 Zur Wilhelm-Bauer-Straße, Amalie-Tonoli-Straße und Wasserstraße sowie auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind auch andere Einfriedungen zulässig.

2.2.3 Im Mischgebiet MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Hecken oder Drahtzäune mit 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

Hinweis: Der Bereich östlich der Amalie-Tonoli-Straße liegt innerhalb der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg, so dass die dort definierten Festsetzungen gültig sind.

2.3.1 Im Mischgebiet MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Die Fläche aller Werbeanlagen an einer Fassadenseite darf in der Summe insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.3.2 Im Mischgebiet MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist max. 1 freistehende Werbeanlage je Gebäude zulässig, die jeweils nicht höher als 3,0 m und nicht breiter als 0,75 m sein darf. Fahnen sind nicht zugelassen.

2.3.3 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 Mischgebiet MI 5 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nicht zulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

2.4.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten und 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.

Teil C

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. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

3.1.2 Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußere Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich ist ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG.

3.1.3 Teile des Geltungsbereichs (Stadtmauer, Zwingerpark, Mühlbach und Grünanlagen westlich des Mühlbachs) sind ein archäologisches Kulturdenkmal.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

4.1.1 Im gesamten Bereich westlich des Mühlbachs können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten, deshalb ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

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 zu Tage treten.

4.2 Baugrunduntersuchungen

4.2.1 Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet „Mühlbach-Spinnereigelände“ bei einer Lastabtragung innerhalb der offensichtlich bis zu 2,1 m mächtigen Auffüllungen erhebliche Setzungen möglich sind. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

4.3 Altlasten

Auflagen und Bestimmungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Bereich des ehemaligen Spinnereigeländes, BPL-Gebiet "Mühlbach - Spinnereigelände', Offenburg:

4.3.1 Sämtliche im Bebauungsplangebiet „Mühlbach - Spinnereigelände" notwendig werdenden Erdarbeiten sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Dabei sind die augenscheinlich anthropogenen Auffüllungsmaterialien (z. B. durchsetzt mit Ziegel-, Beton- und Straßenaufbruch, schwarzbraun verfärbt, etc.) getrennt von mutmaßlich nicht erhöht schadstoffhaltigen, natürlich anstehenden Bodenmaterial auszubauen. Die ausgebauten Erdmaterialien sind anschließend auf deren Schadstoffgehalte zu untersuchen, und einer den Untersuchungsergebnissen entsprechenden ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zu zuführen. Die Wiederverwertung vor Ort oder andernorts ist auf Grundlage der vom Umweltministerium herausgegebenen Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vorzunehmen (VwV Boden vom 14. März 2007; Az : 25-8980.08M Land/3).

4.3.2 Der Umfang des getrennt ausgebauten, erhöht schadstoffhaltigen Auffüllungsmaterials, dessen Schadstoffgehalte und deren Verwertung ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen.

4.3.3 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Reststoffe (z B Schlacken, Teer, pechartige Substanzen) und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle zunächst einzustellen.

4.3.4 Gegebenenfalls anfallende Bauschuttmaterialien sind zu trennen und soweit als möglich einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 7 Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zuzuführen.

Offenburg, den

Stadt Offenburg

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

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

Der Planverfasser