

**BEBAUUNGSPLAN NR. 159  
„FINANZAMT“**

**GEMARKUNG OFFENBURG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN  
+  
ERHALTUNGSSATZUNG**

**ENTWURF**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

##### **1.1 Mischgebiete MI**

1.1.1 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in allen festgesetzten Mischgebieten des Geltungsbereichs unzulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.2 Vergnügungsstätten sind in den festgesetzten Mischgebieten MI unzulässig.

§ 1 Abs.5 BauNVO

1.1.3 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, Klein elektrogeräte
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Fotowaren, Foto geräte, 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, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsstadt) bestehen. Andere Einzelhandelsbetriebe mit diesem Sortiment sind ausgeschlossen.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

## **1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

1.2.1 Die für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind für die Errichtung und den Betrieb von öffentlichen Verwaltungen und allen dafür erforderlichen Anlagen zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg vorgesehen.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

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

### **2.2 Grundflächenzahl GRZ**

2.2.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ ist die Fläche der landeseigenen Grundstücke F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5, F1St-Nr. 765/9 und F1St-Nr. 552/4 beiderseits der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ maßgebend.

§ 19 Abs. 3 BauNVO

2.2.2 Durch Tiefgaragen (TGa) darf die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhen**

#### **2.3.1 Bezugspunkt**

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe GH hat als unteren Bezugspunkt die Geländehöhe von 161,70 m ü. NN.

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

### 2.3.2 Gebäudehöhe GH

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

§ 18 Abs. 1 BauNVO

### 2.3.3 Technische Aufbauten

Bei technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte) kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sich diese Überschreitung gestalterisch in das Gesamtkonzept und die Umgebung einfügt. Die technischen Aufbauten müssen mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten zurückspringen.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Bauweise ist durch Planeintrag als „geschlossen“ (g) bzw. als „abweichende“ (a) festgesetzt. Für den Bereich der abweichenden Bauweise (a) wird festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit folgender Maßgabe: Ein Anbau an die westliche Grenze des FSt-Nr. 765/6 ist sicher zu stellen. Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definierte maximale Länge von 50 m für die in Satz 1 dieser Rechtsvorschrift bezeichneten Hausformen darf bis zu einer Gesamtlänge von maximal 90 m überschritten werden.

§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan teilweise durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke FSt-Nr. 765/1, FSt-Nr. 765/5, FSt-Nr. 765/9 und FSt-Nr. 552/4 – südlich der Zeller Straße – sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Abstellräume und Lagerplätze nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

3.4 Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälteraufstellflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

## 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

4.1 Stellplätze sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf Grund der Bestandsbebauung eine unterirdische Anordnung nicht möglich ist. Die vorhandenen oberirdischen Stellplätze, Garagen und Stellplätze in Nebengebäuden können auf den Grundstücken neu geordnet werden, wenn sich die Gesamtanzahl der oberirdischen Stellplätze gegenüber dem Bestand nicht erhöht und eine Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen nicht möglich ist. Neue oberirdische geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

§ 12 Abs.4, 6 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

4.3 Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Deckenfläche ist ein heimischer Laubbaum auf der Tiefgarage zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von 100 cm zu gewährleisten. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m<sup>3</sup> pro Laubbaum wird empfohlen.

§ 23 Abs.5 BauNVO

## 5. Begrünung und öffentliche Wege

### 5.1 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind bei Neuordnungen (siehe 4.1) mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

### 5.2 Bäume

5.2.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 m x 2 m von Versiegelung freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5.2.2 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 m<sup>2</sup> oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.2.3 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### 5.3 Öffentliche Wege

Für die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ auf der Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ gilt, dass Abweichungen von der eingetragenen Wegeverbindung in begründeten Fällen (Brandschutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 6. Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) durch die Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB) in der Karte 10 (siehe Plan „Karte 10“ als Anlage zu den textlichen Festsetzungen) getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Lärmpegelbereichen LPB III bis maximal LPB VII. An allen Gebäudeseiten im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern, Lüftungseinrichtungen sowie durch geeignete Grundrissgestaltung zu ergreifen, welche sicherstellen, dass die zulässigen Lärmpegelwerte eingehalten werden.

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauNVO

6.2 Die Lärmpegelbereiche werden entsprechend der DIN 4109 anhand des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ im Tagzeitraum bestimmt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile

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

6.4 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.

## **7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

7.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Flächen sind von oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### **B Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1. Dachgestaltung**

1.1 Im Bereich nördlich der Zeller Straße sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° in Form von Walm- und Satteldächern zulässig.

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.2 Auf den Grundstücken F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5, F1St-Nr. 765/9 und F1St-Nr. 552/4 – südlich der Zeller Straße – sind nur Flachdächer zulässig.

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.3 Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Ausgenommen hiervon sind Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup>. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.4 Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Soweit städtebaulich vertretbar, können auch Glas-, Kupfer-, oder Zinkdeckungen zugelassen werden. Dachdeckungen aus Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.5 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen. Die Gesamtlänge aller Gauben ist auf ein Halb der Gebäudelänge beschränkt. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Höhe darf 1,10 m (vom Schnittpunkt Dachhaut bis UK Gaubensparren) nicht überschreiten. Die Lage der Dachgauben darf einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) nicht unterschreiten. Diese Vorschrift gilt mit Ausnahme der bestehenden Gauben am denkmalgeschützten Bestandsgebäude Zeller Straße 1 - 3 für das gesamte Plangebiet.

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- 1.6 Dacheinschnitte sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.  
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

## **2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

- 2.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Gelände ist auf die Höhe der Gehweghinterkante aufzufüllen.  
§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.2 Einfriedigungen sind als Metallzäune mit Pfosten auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zulässig.  
§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.3 Bei der Anlage befestigter Flächen, wie z.B. Stellplätze und Zufahrten, sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.  
§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

## **3. Antennen**

- 3.1 Antennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Gebäude zulässig.  
§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

## **4. Niederspannungsfreileitungen**

- 4.1 Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.  
§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

## **C Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)**

- Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch oder die Änderung baulicher Anlagen in den mit E bezeichneten Bereichen der Genehmigung nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB.  
§ 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB



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

**1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt**

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü. NN beschränkt.

1.2 Der Geltungsbereich unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hub-schrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN hinausragen.

**2. Denkmalschutz**

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gebäude, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmale ausgewiesen sind.

2.2 Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

**E Hinweise zur Einsichtnahme in Regelwerke**

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der Fassung von November 1989, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Plan „Karte 10“ aus der schalltechnischen Untersuchung vom 24. April 2017 zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ (Projekt-Nr. 2032/3)