

**BEBAUUNGSPLAN NR. 157
„Kronenquartier“**

OFFENBURG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

Entwurf

STADT OFFENBURG

16. Mai 2017

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.3110.26.1-157

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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 den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den 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 In den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig:

- 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, 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 im Mischgebiet 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

- 1.1.2.4 Im Mischgebiet MI3 in der Moltkestraße sind im Erdgeschoss Wohnungen nicht zulässig. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

- 1.2.1.1 Durch Tiefgaragen (TGa) darf die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75. § 19 Abs. 4 BauNVO

- 1.2.1.2 Durch Tiefgaragen (TGa) darf die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet M 2 und MI3 überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 im Mischgebiet MI2 und 1,0 im Mischgebiet MI3. § 19 Abs. 4 BauNVO

- 1.2.1.3 Durch Stellplätze und deren Zufahrten darf die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet MI1 überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- 1.2.2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 20 BauNVO

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen

- 1.2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in m (Meter) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt bzw. bei Flachdächern am obersten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung.
- 1.2.3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) östlich der privaten Verkehrsfläche darf maximal die Höhe von 166,00 m.ü.NN erreichen, westlich der privaten Verkehrsfläche maximal 165,50 m.ü.NN.
- 1.2.3.3 Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.4 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mind. 1,50 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind.
- 1.2.3.5 Tiefgaragen sind so weit in den Untergrund einzubinden, dass sie die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- 1.2.3.6 Aufbauten der Tiefgaragen (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. Sie dürfen die Höhe der Tiefgarage um bis zu 2,5 m überschreiten, wenn sie in andere bauliche Anlagen (Nebenanlagen wie Müllabstellräume oder Fahrradunterstände) integriert werden.
- 1.2.3.7 Die festgesetzte maximale Höhe der Tiefgarage darf für die Errichtung von Brüstungen und Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern sie transparent und nicht vollflächig geschlossen ausgebildet werden. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.8 Nebenanlagen dürfen eine max. Höhe von 2,5 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
- 1.2.3.9 Im Mischgebiet MI1 sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 80 m² nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage.

1.3 Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete MI2 und MI3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, wobei durch Baulinien seitliche Abstände zu Grundstücksgrenzen definiert werden. § 22 Abs. 4 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.4.1 Ebenerdige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.4.2 Überschreitungen der Baugrenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und der Baulinien sind auch in dem nach § 23 Abs. 2 BauNVO geringfügigen Maß nicht zulässig. Nur Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und die Baulinien überschreiten, wenn

sie jeweils nicht breiter als 5,5 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

- 1.4.3 Die den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen dürfen durch Eingangsüberdachungen und Balkone über das nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Maß hinaus überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind, nicht mehr als 2,20 m über die Baugrenze hinausragen und zusammen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

- 1.4.4 Sichtschutzwände zwischen privaten Gartenflächen dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie nicht höher als 2,0 m sind (siehe Ziffer 2.6.2.3).

- 1.4.5 Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) durch unterirdische Nebenräume und Tiefgaragen sind zulässig, wenn ihre Dächer intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet sind (siehe Ziffer 1.10.3).
§ 23 Abs. 3 BauNVO

1.5 Flächen für Nebenanlagen

- 1.5.1 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälteraufstellflächen, Fahrradbügel sind im Plangebiet generell zulässig.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

- 1.5.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI2 und MI3 nur innerhalb der Baugrenzen und in den dargestellten Flächen für die Nebenanlagen Na zulässig. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten von bis zu 2,5 m ist zulässig.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

- 1.5.3 Abweichend von Ziffer 1.5.1 sind Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI2 und MI3 auch außerhalb der Baugrenzen und der dargestellten Flächen für Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig, wenn sie den Eingangsbereichen direkt zugeordnet sind, d.h. wenn sie unmittelbar zugänglich sind und nicht weiter als 5,0 m vom Eingang entfernt sind.

- 1.5.4 In dem Mischgebiet MI1 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksteilen allgemein zulässig, wenn sie eine Grundfläche von nicht mehr als 80 m² haben.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

- 1.5.5 Im Mischgebiet MI3 sind zwischen der Bebauung (Hauptgebäude) und der Moltkestraße keine Nebenanlagen zulässig (mit Ausnahme von Fahrradbügeln), auch nicht innerhalb der Baugrenzen.

- 1.5.6 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 1.6.1 Oberirdische Garagen und Carports sind im Plangebiet nur im Mischgebiet MI1 in der Zone für Garagen (Ga) zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 1.6.2 Tiefgaragen sind innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (TGa) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.6.3 Oberirdische Stellplätze sind im Mischgebiete MI1 in den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten MI2 und MI3 sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.7 Verkehrsflächen

1.7.1 Der Verbindungsweg zwischen der Zeller Straße und der Turnhallestraße wird gemäß der Planzeichnung als private Verkehrsflächen festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.7.2 In der Planzeichnung wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

1.8 Geh- und Fahrrecht

Entsprechend dem Planeintrag ist die private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

1.9.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind im Mischgebieten MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Turnhallestraße sowie der Zeller Straße 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:

Lärmpegelbereich	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.)

1.9.2 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - in den Stockwerken – geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind (siehe hierzu Karten 1 und 2 im Anhang 4.2 Schalltechnische Untersuchung – Anlagen).

1.9.3 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 (siehe hierzu Karte 3 im Anhang 4.2 Schalltechnische Untersuchung – Anlagen).

1.9.4 An Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) (siehe Karte 4 im Anhang 4.2 Schalltechnische Untersuchung) sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein bau-

licher Schallschutz (vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche, verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen, partielle Vorhangfassaden, o.ä.) oder nicht öffentbare Fenster installiert werden, die den Immissionsort abschirmen.

1.9.5 An Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) (siehe Karte 4 im Anhang 4.2 Schalltechnische Untersuchung) sind bei Schlafräumen geeignete Lüftungseinrichtungen (wie passive Außendurchlasselemente) zu errichten, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

1.10.1 Private Wegeflächen, Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenein- und -ausfahrten) und Hofflächen sind in ungebundener Bauweise herzustellen (Pflaster, Betonpflaster, Rasenpflaster). Feuerwehrwege sind mit Rasenpflaster auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Abstellflächen für Lkw, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt) eine andere Befestigung erfordern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.2 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 10 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind vollständig extensiv zu begrünen, Dachterrassen sind dort nicht zulässig. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht kann weniger als 10 cm betragen, wenn nachgewiesen ist, dass das Fassungsvermögen für Regenwasser dem einer 10 cm dicken Substratschicht entspricht.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.3 Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 50 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.4 Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen).
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.6 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

1.11.1 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

- 1.11.2 Auf den Flächen für Anpflanzungen F1 und F2 sind
- Versickerungsmulden mit einer Tiefe von maximal 0,3 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und anschließend zur Verdunstung oder Versickerung gebracht wird (siehe hierzu Ziffer 2.9).
 - auf der Fläche F1 mindestens 11 und auf der Fläche F2 mindestens 20 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Versickerungsmulden abgestimmt werden.
 - intensiv gepflegten Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Wegeflächen sowie die Errichtung und Benutzung von Spielflächen, Spielgeräten und Außenmöbeln ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen oder anderen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.11.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI2 und MI3 ist pro 70 m² angefangener privater Freifläche (Garten) ein Kleinbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artenliste im Anhang).
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 1.11.4 Für alle Baum- und Heckenpflanzungen gilt, dass die Anpflanzung spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, erfolgt sein muss.

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

2.1 Dächer

- 2.1.1 Im Mischgebiet MI1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig, sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI2 und MI3 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig.

2.2 Dacheindeckung

- 2.2.1 Für Sattel- und Walmdächer der Hauptgebäude und von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.3 Dachaufbauten

- 2.3.1 Dachaufbauten sind nur im Mischgebiet MI 1 und nur bei Dächern mit mehr als 30° Dachneigung zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten (Dachgauben,- einschnitte) und Widerkehren zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,5 m betragen. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,00 m über der Traufkante liegen. Dachaufbauten sind – horizontal gemessen – bis maximal 50%, bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge, zulässig.

2.4 Gestaltung der Gebäude

- 2.4.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten (Rücksprung I OG) ist das oberste Geschoss so auszubilden, dass die Außenwand des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückversetzt ist.
- 2.4.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten (Rücksprung II EG) ist das Erdgeschoss so auszubilden, dass die Außenwand des Erdgeschosses gegenüber der Außenwand der darüberliegenden Geschosse um mindestens

1,0 m entlang der Turnhallestraße, bzw. 2,0 m entlang der Moltkestraße zurückversetzt ist. Entlang der Moltkestraße ist die Verringerung des Rücksprungs auf 1,0 m zulässig, wenn dieser Vorsprung einem Hauseingang baulich zugeordnet und nicht breiter als 5,0 m ist. Je Hauseingang ist nur ein Vorsprung zulässig.

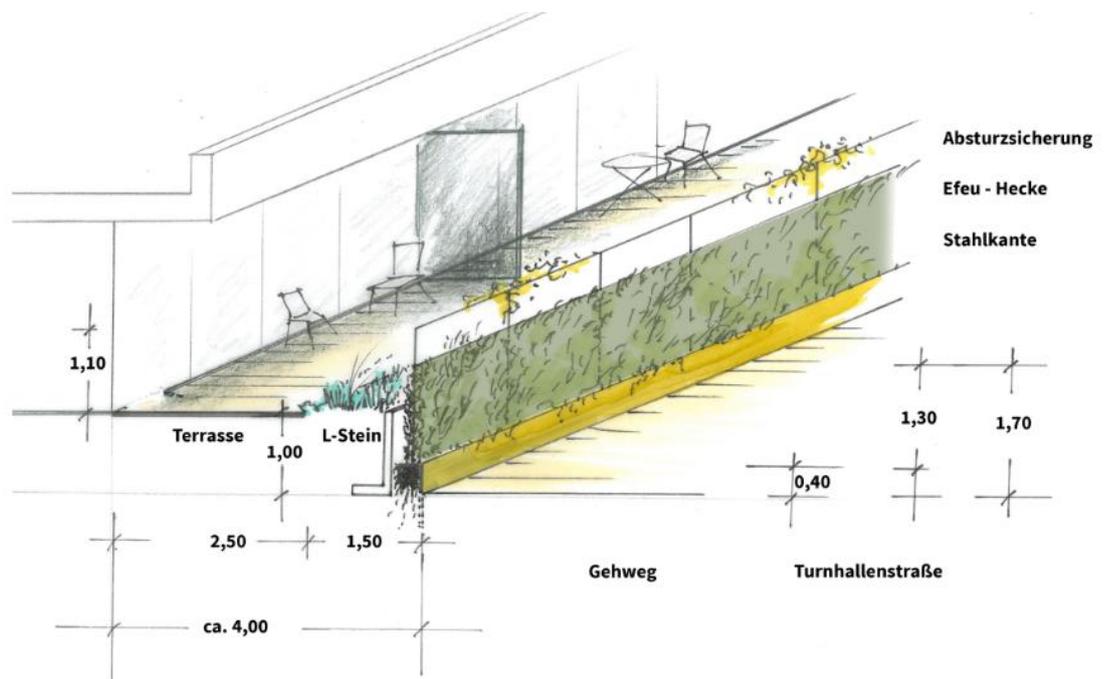
2.5 Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Zu den Verkehrsflächen

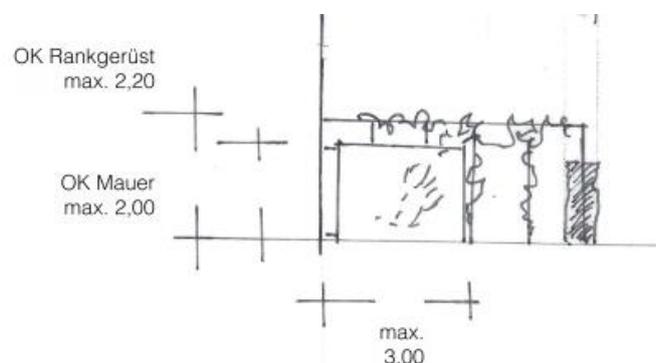
2.6.1.1 Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Stützmauern als Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 1,7 m, wenn sie maximal 0,5 m in Erscheinung treten und darüber zurückversetzt und begrünt sind. Der Rückversatz muss eine Tiefe von mindestens 0,4 m haben, die Begrünung muss mindestens 75% der Stützmauer einnehmen und darf nur aus heimischen Pflanzen bestehen (siehe Artenliste im Anhang). Darüber sind Absturzsicherungen zulässig, wenn sie transparent gestaltet sind (Geländer) und nicht über das baurechtlich notwendige Mindestmaß hinausgehen. Mauern als Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.



(Skizze aus dem Freiflächengestaltungsplan)

2.6.1.2 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig (siehe Artenliste im Anhang). Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig.

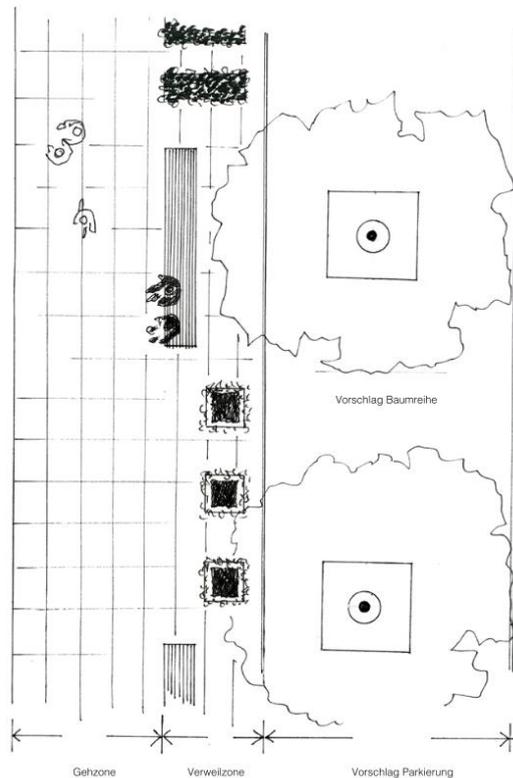
- 2.6.1.3 Im Mischgebiet MI1 sind zu der privaten Verkehrsfläche Einfriedungen nur in der Form von Mauern, Holz- oder Drahtzäunen mit einer Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
- 2.6.1.4 Der untere Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- 2.6.1.5 Entlang der Moltkestraße sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 2.6.2 Zu den Innenbereichen
- 2.6.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI2 und MI3 sind Einfriedungen, die nicht zu den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen orientiert sind, nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem natürlichen Gelände (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) zulässig. Zulässig sind nur Hecken, Draht- oder Holz- zäune in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung.
- 2.6.2.2 Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,70 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Nutzung dies erfordert (z.B. Kindergarten).
- 2.6.2.3 Mauern und Holzpalisaden als Sichtschutzwände zwischen zwei privaten Gärten sind zulässig, wenn sie nicht höher als 2,0 m und nicht breiter als 3,0 m sind. Je Grundstück ist nur ein Sichtschutz zulässig. Rankgerüste können mit den Sichtschutzwänden kombiniert und auf dem gesamten Grenzverlauf zwischen zwei privaten Gärten verlängert werden, wenn sie die Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Die Abstände der Rankpfosten zueinander dürfen 0,80 m nicht unterschreiten.



(Skizze aus dem Freiflächengestaltungsplan)

- 2.6.2.4 Im Bereich des Spielplatzes im westlichen Innenbereich können Mauern und Holzpalisaden als Sichtschutzwände auch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht höher als 2,20 m sind.
- 2.6.2.5 Im Mischgebiet MI1 sind Einfriedungen, die nicht zu den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen orientiert sind, bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig.
- 2.6.2.6 Der untere Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme.
- 2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 2.7 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**
- 2.7.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.7.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

- 2.7.3 Die Zone im Mischgebiet MI3 zwischen der Bebauung und der Moltkestraße ist gemäß dem Freiflächenkonzept zweigeteilt zu gestalten: Mit einer Geh- und einer Verweilzone. Die Gehzone ist von jeder Möblierung (z.B. Fahrradbügel, Blumenkübel, Bänke) freizuhalten.



(Skizze aus dem Freiflächengestaltungsplan)

2.8 Niederspannungsfreileitungen

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.9 Anlagen zur Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oder innerhalb der Flächen für Anpflanzungen im dazugehörigen Blockinnenbereich (F1 und F2) über Mulden und Rigolen (Kies) zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf in den Kanal des öffentlichen Straßenraums (Zeller Straße, Turnhalle- bzw. Hildastraße) ist zulässig.

Teil C

3 HINWEISE

3.1 Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenquartier“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zur Regelung der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in der Stadt Offenburg (WAS) der Stadt Offenburg vom 26.03.2007. Die dort getroffenen Regelungen gelten daher vollumfänglich auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Kronenquartier“.

3.2 Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden können. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Änderungsbereichs (gelbe Markierung), unmaßstäblich

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

3.3 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich alte Baumbestände und Gebäude, die für Vögel und Fledermäuse einen Lebensraum darstellen. In einem Artenschutzgutachten für das Kronenbrauerei-Areal (Teil 1 und Teil 2) vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle vom Juli 2016 und Januar 2017 wurde der Bestand erhoben, der Eingriff für die unterschiedlichen Arten bewertet und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt. Darüber hinaus wurden CEF-Maßnahmen definiert, die bereits vor Beginn der Abrissarbeiten wirkungsvoll umgesetzt sein müssen. Das Artenschutzgutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei. Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.
- Der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeit der Mauersegler, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 30. April und außerhalb der Wochenstubenzeit und der Winterruhe der Fledermäuse, d.h. im April (zwischen Winterruhe und Wochenstube) oder im September (zwischen Wochenstube und Winterruhe bei einer Mindesttemperatur von 15°) zulässig.
- CEF-Maßnahme: Zum Schutz der Mauersegler sind 16 Nisthilfen für Mauersegler in einem Umkreis von maximal 1,5 km an Gebäuden zu installieren, dauerhaft zu erhalten, jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu reparieren. Die Kunstquartiere sind bis Mitte Mai vor dem Eingriff bzw. dem Abriss funktionsfähig zu installieren. Art, Standorte und Exposition/ Höhe der Kunstquartiere sind von einem fachkundigen Ökologen festzulegen und zu überwachen.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind 12 Kunstquartiere für Zwergfledermäuse und 4 Großraumhöhlen an umliegenden Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Art, Standorte und Exposition/ Höhe der Kunstquartiere sind von einem fachkundigen Ökologen festzulegen und zu überwachen.

Die im Artenschutz-Gutachten definierten CEF-Maßnahmen wurden vor Beginn der Abrissarbeiten auf dem Brauereiareal in Zusammenarbeit des Investors, eines fachkundigen Ökologen und Vertretern der Stadt Offenburg umgesetzt. Hierfür wurden die entsprechenden Kästen an Bäumen in der näheren Umgebung bzw. an Gebäuden im Norden des Plangebiets aufgehängt.

3.4 Denkmalschutz

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, Keramikrest, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 84 – Archäologische Denkmalpflege (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 mit zumindest kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Das bei den Baumaßnahmen anfallende anthropogene Auffüllungsmaterial ist getrennt vom natürlich anstehenden Boden- und Kiesmaterial auszubauen, und von einem geeigneten Gutachterbüro im Hinblick auf die korrekte Zuordnung zu einer Einbauklasse gemäß VwV Boden untersuchen zu lassen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nur unter fachkundiger Begleitung eines Gutachters als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.6 Geotechnik

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen ist. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen der Vorklassifizierung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis im Jahr 1989 auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 786/1 und 787 bzw. auf einem unmittelbar angrenzenden Teil der

Turnhallenstraße (Flst.Nr. 777/2) der Altstandort „Glasätzerei Schell“ (Objekt Nr. 00410) erhoben. Dort wurden im Zeitraum von 1879 bis nach 1906 Gläser verarbeitet und veredelt.

Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 15. Juli 1989 auf Beweinsniveau 0 in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Im Jahre 2013 wurde durch das Ingenieurbüro Henseleit und Partner GdBR aus Waldkirch die „Beweissicherung und Schadstoffüberprüfung Kronenbrauerei Offenburg“ durchgeführt und in einem entsprechenden Bericht die Ergebnisse dokumentiert. Die Untersuchungen des Flurstücks 4135/1 kamen zu dem Ergebnis:

Bei den abfalltechnischen Untersuchungen im Boden konnten keine relevanten Verunreinigungen gem. VwV Baden-Württemberg festgestellt werden. Da alle Analysenwerte unter dem Z2-Wert nach VwV BaWü liegen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass bei Bodenaushub nicht mit erhöhten Verwertungs- / Entsorgungskosten zu rechnen ist. Es konnten im Boden auch keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Industrie- und Gewerbe bzw. Wohngebiet) gem. BBodSchV ermittelt werden. Eine Weiternutzung des Grundstücks als Industrie- und Gewerbefläche (bei Neuvermietung oder bei Verkauf) oder eine zukünftige Nutzung mit Wohnbebauung ist demnach nach u.E. grundsätzlich ohne Einschränkungen möglich.

In den Gebäuden selbst waren schadstoffhaltige Bausubstanzen bzw. Bauprodukte festzustellen, die teilweise als „gefährliche Abfälle“ entsorgt werden müssen. Beim Abbruch der Gebäude muss deshalb mit erhöhten Verwertungs- / Entsorgungskosten gerechnet werden. Im Vorfeld von Abbrucharbeiten bzw. von Baumaßnahme mit Bodenaushub ist eine gutachterliche Begleitung zu empfehlen.

3.8 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Grundlage dieses Gestaltungsplans ist zum einen das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, zum anderen das „Kronenbrauereiareal Offenburg - Gestaltungskonzept der Freianlagen“ von Prof. J. Stötzer (Landschaftsarchitektur) aus Stuttgart.

Offenburg, den



fsp.stadtplanung

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

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

Der Planverfasser

Teil D

4 Anhang

- 4.1 Pflanzlisten
- 4.2. Schalltechnische Untersuchung - Anlagen
- 4.3. Artenschutzgutachten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Pflanzliste

Fläche F1:

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus avium spec.	Fruchtsorten/Süßkirschen
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Fläche F2:

Betula utilis 'Doorenbos'	Weißrindige Himalaja-Birke
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur,	Stieleiche

Kleinbäume (Ziffer 1.11.3)

Malus spec.	Zieräpfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirschen in Sorten
Amelanchier spec.	Felsenbirne in Sorten
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Koelreuteria	Blasenbaum
Syringa spec.	Flieder in Sorten.

Einfriedungen (Ziffer 2.6.1.1)

Hedera helix	Efeu in Sorten
Euonymus fortunei	Spindelbaum in Sorten

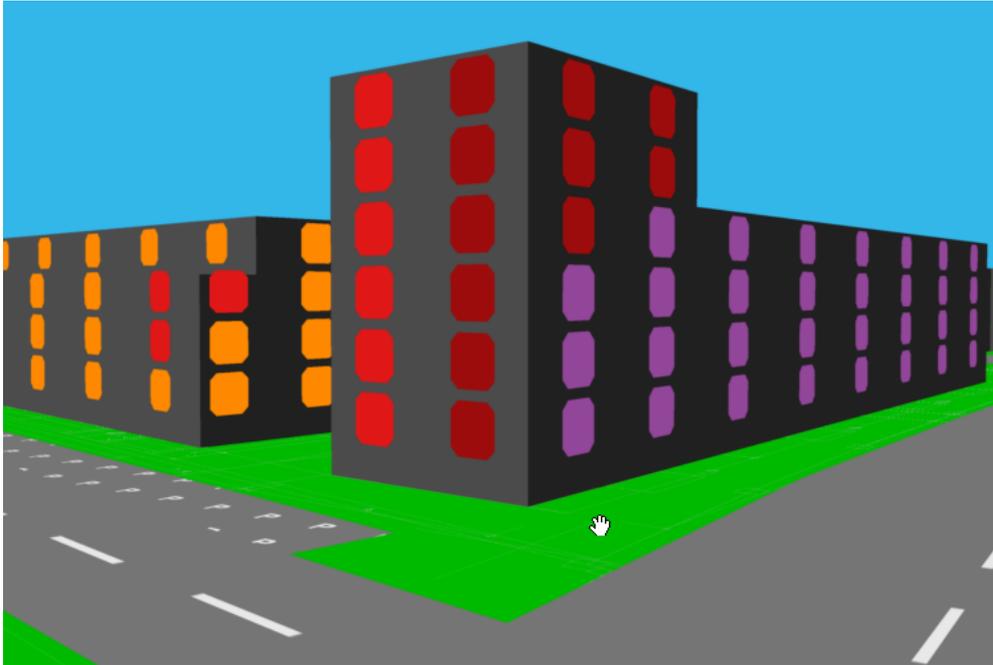
Einfriedungen (Ziffer 2.6.1.2)

Carpinus betulus spec.	Weißbuche in Sorten
Fagus sylvatica spec.	Buche in Sorten
Ligustrum spec.	Liguster in Sorten
Prunus laurocerasus spec.	Lorbeer-Kirsche in Sorten
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

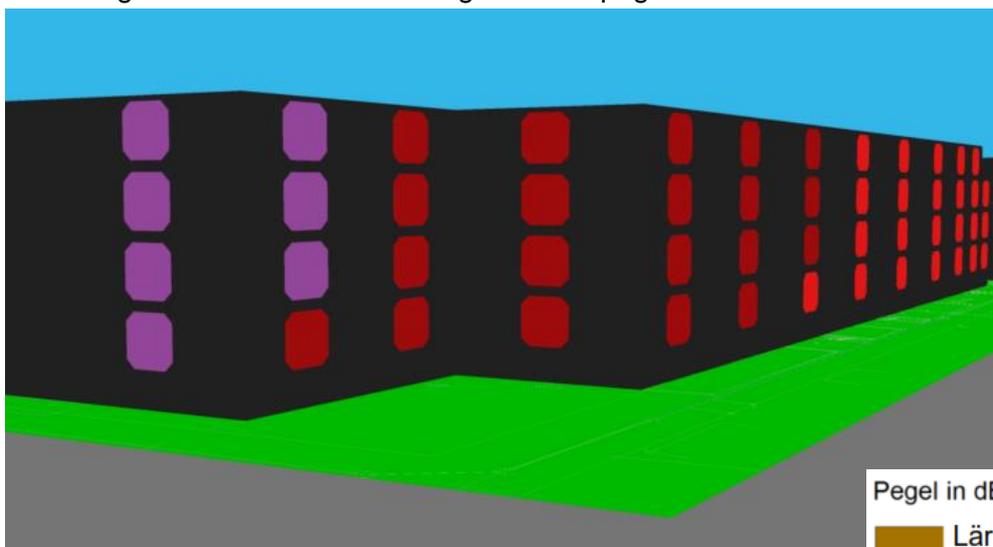
4.2. Anlagen Lärmgutachten

Die dargestellten Karten sind die Anlagen 2-4 und 6 aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Kronenquartier“ vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. F. Dröscher aus Tübingen vom 02.05.2017.

Karte 1: geschossweise Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Ansicht Südost

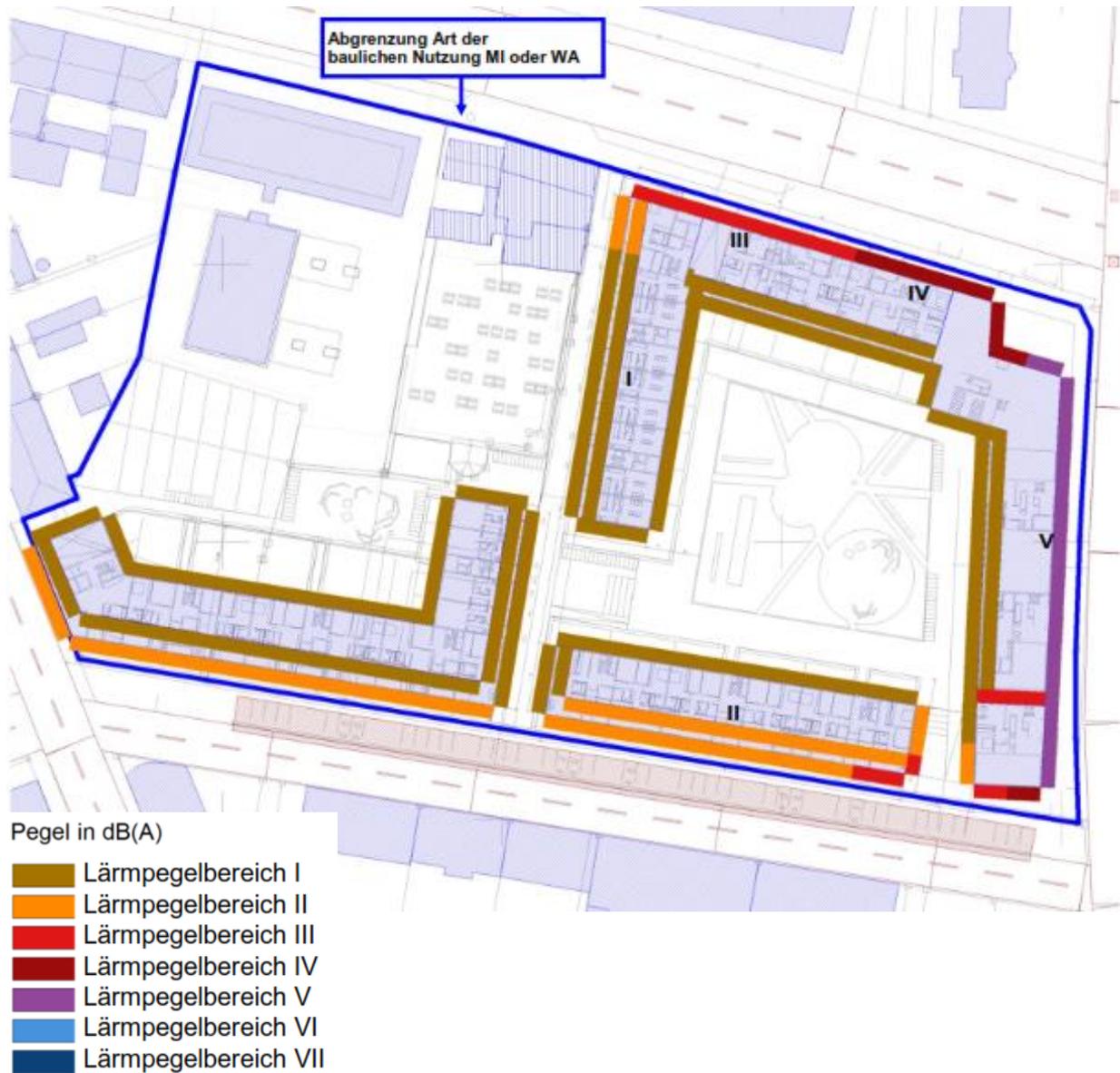


Karte 2: geschossweise Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Ansicht Nordost



Pegel in dB(A)	
	Lärmpegelbereich I
	Lärmpegelbereich II
	Lärmpegelbereich III
	Lärmpegelbereich IV
	Lärmpegelbereich V
	Lärmpegelbereich VI
	Lärmpegelbereich VII

Karte 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (einschließlich geplanter Bebauung)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Karte 4: Straßenverkehr: Beurteilungspegel nachts

