

**BEBAUUNGSPLAN NR. 166
„FREIBURGER STRAÙE / VOGESENSTRAÙE“
OFFENBURG**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 166 „Freiburger Straße / Vogesenstraße“ Offen- burg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO)

(§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.1.1 Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss sowie von Büronutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und Räumen für freie Berufe insbesondere in den Obergeschossen.

1.1.2 In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.404 m² Verkaufsfläche zulässig. In dem Lebensmittelmarkt sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen und Tiernahrung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment) zulässig. Darüberhinausgehende Sortimente sind im Lebensmittelmarkt auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.1.3 Zusätzlich sind im Erdgeschoss des Sondergebiets auch Dienstleistungsbetriebe und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Festsetzung 1.2.2) zulässig, wenn die Zweckbestimmung des Sonderge-

biets gewahrt bleibt. Weiter können im Erdgeschoss zusätzlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen.

1.1.4 In dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Das Mischgebiet wird gegliedert. Im südlichen Teil des Mischgebiets entlang der Freiburger Straße sind Wohnungen unzulässig. Sie können dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen ist, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen oder durch die lärmabgewandte Anordnung der Wohnungen Schallschutzanforderungen im fachlich erforderlichen Maß Rechnung getragen wird und kein nicht vertretbarer Immissionskonflikt mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen besteht.

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

1.2.2 Im gesamten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig.

Folgende Sortimente gelten gemäß der Offenburger Sortimentsliste 2017 als zentrenrelevant:

- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerware, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen)

können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe-
reich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.2.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind im ge-
samten Mischgebiet nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.4 Vergnügungsstätten sind im gesamten Mischgebiet nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

1.3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe, die das Wohnen erheb-
lich stören, nicht zulässig.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Selbständige Lagerplätze nach
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.3.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zen-
trenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Folgende Sortimente gelten gemäß der Offenburger Sortimentsliste 2017 als zen-
trenrelevant:

- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerware, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.4 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ein-
zelhandelskonzept der Stadt Offenburg (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren,

Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Drogeriewaren, Schnittblumen) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vorwiegend der Nahversorgung im Stadtteil dienen und keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zuläs- sig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Siehe Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Bauli- nien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen und der Zahl der Vollge- schosse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

3. Bauweise

Für das Sondergebiet SO, das Mischgebiet MI und das eingeschränkte Gewerbege- biet GEE wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die of- fene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Freiburger Straße und der vorderen Baulinie sind Stellplätze unzulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

4.1.2 Im Bereich zwischen Freiburger Straße und vorderer Baulinie sind Nebenanla- gen unzulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

5. Begrünung

5.1 Freiflächen

5.1.1 Bei wesentlichen Änderungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen, für jeweils 100 m² ist ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 3 Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.2 Stellplätze

5.2.1 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze ein Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.3 Bäume

5.3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 m x 2 m von Versiegelung freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB

5.3.2 Ausnahmsweise kann vom Erhaltungsgebot für einzelne Bäume abgesehen werden, wenn betrieblich-funktionale Gründe dies zwingend erfordern und die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

1.1 Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke 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

2. Flächenbefestigung

2.1 Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rassenfugen, Schotterrasen). Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Befahrbarkeit mit Einkaufswagen, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen, Flächen auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt) eine andere Befestigung erfordern.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Einfriedigungen

3.1 Bei der Gestaltung der Einfriedigung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

4.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Kennzeichnungen

§9 Abs. 5 BauGB

1. Altlasten

1.1 Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit weltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

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 gemäß § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü. NN beschränkt.

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

2. Gewässerrandstreifen

2.1 Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 m (§ 68 b WG) ist zu beachten.