

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Letz. Änderung vom 30.10.95
des Stadtrats Offenburg
Jahreszahl 5
Anlage 5
Nr. Stadt Offenburg

zum Bebauungsplan „An der Waltersweierer Straße“

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S.3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 17.12.1990 (Gbl. S.426)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

- a) Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
- b) Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO

Einschränkungen im Industriegebiet

Die im Industriegebiet zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs.5 bzw. Abs.9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen nicht zugelassen werden:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) und Apothekenwaren
- Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
(Bereits vorhandene Betriebe dieser Warengruppen genießen Bestandsschutz)

Einschränkungen im sonstigen Sondergebiet

Auf der über den Bestand vom 01.07.1991 hinausgehenden möglichen Verkaufsflächenreserve werden gemäß § 1 Abs.5 bzw. Abs.9 BauNVO folgende Warengruppen nicht zugelassen:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) und Apothekenwaren
- Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle u.ä.
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

§ 2

Ausnahmen

1. Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - b) Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
2. Im Sondergebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) im zeichnerischen Teil
2. Ermittlung der Grundfläche (§19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mitzurechnen.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
Ausgenommen sind Versorgungsanlagen des EW Mittelbaden (Trafostationen).

§ 4

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

1. Wie im „zeichnerischen Teil“ dargestellt, sind im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind, angrenzend an die Straßen, Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen.
3. Bei der Anlage von Parkplätzen auf privaten Grundstücken ist je 80 m² Parkplatzfläche (4 Parkplätze einschließlich Zufahrt) ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 5

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen Nr.1-14 für Schutz-/Erhaltungsmaßnahmen bzw. Gestaltungs-/Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Maßnahmenplänen I u. II des Landschaftspflegerischen Begleitplanes auszuführen. Die Erläuterungen in Kap. 4.2 und 4.3 sind zu beachten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 6

Grenzabstand/Grenzbebauung

1. In der Regel gelten für die Grenzabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).
2. Die Erstellung von gewerblichen Bauten auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Traufhöhe von 6 Metern ist gestattet.

§ 7

Bauweise von Wohngebäuden

1. Bei freistehenden Wohngebäuden darf die Sockelhöhe nicht mehr als 1,20 m betragen.
2. Die Wandhöhe von zweigeschossigen Wohngebäuden darf das Maß von 7,5 m, die von eingeschossigen Wohngebäuden das Maß von 4,5 m nicht überschreiten (gemessen vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
3. Die Dachneigung kann 20-24° betragen. Außerdem sind Flachdächer zulässig.

§ 8

Einfriedigungen

1. An der Straßenseite sowie zwischen Straße und Bauflucht dürfen Einfriedigungen nicht höher als 1,80 m sein. Zu den Nachbargrundstücken sind Mauern mit mehr als 2 m Höhe ab Baugrenze unzulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
3. Grundstücke, welche von festgesetzten Sichtflächen berührt werden, dürfen innerhalb dieser Sichtflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m (gemessen von Fahrbahnoberkante) bebaut bzw. bepflanzt oder eingefriedigt werden.

D. Nachrichtliche Übernahme

1. 110 KV Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG

Innerhalb des nach DIN VDE 0210 erforderlichen Schutzstreifenbereiches (entspricht einem Trassenkorridor von 30,00 m links und rechts der Trassenachse) ist die Errichtung von Bauwerken bzw. die Anpflanzung von Bäumen nur dann zugelassen, wenn die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 nicht unterschritten werden.

Die Deutsche Bahn AG ist im Einzelfall an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Aus dem Stadtwald „Unterbändle“ stammen römische Münzen und Werkstattfunde (Eisenbarren), die vtl. auf die Lage des seit langem in Offenburg gesuchten Römerkastells hinweisen könnten.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/205-2781, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten in dem auf beiliegender Kopie markierten Bereich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Offenburg, den 16.10.1995



Dr. Bruder
Oberbürgermeister