

Bebauungsvorschriften

BEBAUUNGSPLAN "INNENSTADT TEILBEREICH 2"

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I A. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (Plan Z.VO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S.3)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. f. B-W. S. 617)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art. der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

1.1 Kerngebiet MK₂ (§ 7 BauNVO)

Im Bereich des Kerngebietes MK₂ werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO zugelassen:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs.4 wird festgesetzt, daß oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Im Bereich des Mischgebietes werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO zugelassen:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs.3 unter Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Besonderes Wohngebiet WB (4a BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet sind die in § 4a Abs.3 vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO).

Gemäß § 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

1.5 Sonstige Ausschlüsse von Nutzungen (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

1. Spielhallen
 2. Sexkinos und Sexshops
- sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 und 21a BauNVO)

1. Im Bereich der mit der Bezeichnung TGa (Tiefgarage) gekennzeichneten Grundstücke bzw. Baugruppen sind die Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen (§ 12 Abs.4 BauNVO).
2. Garagen und Stellplätze im übrigen Bereich sind ansonsten nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Auf dem Wagner-Areal darf die zulässige Geschoßfläche um bis zu 45 % der Tiefgaragenfläche erhöht werden. (§ 21 a Abs.5 Bau NVO).

1.7 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Abstellräume, Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Das Vortreten von erkerartigen Gebäudeteilen, bezogen auf die festgesetzte Baulinie oder Baugrenze ist bis zu 1,20 m in einer Breite bis zu 1/3 der Hausbreite, jedoch max. 4,00 m zulässig (§ 3 Abs.2 BauNVO).

Die Verkehrsverhältnisse dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden. Zwischen Unterkante Erker und Oberkante Gehwegniveau müssen mindestens 3,00 m verbleiben.

Im Bereich der Wohnhöfe (Wagner-Areal) ist ein Vortreten von Balkonen bzw. Wintergärten (Südseite) bis 1,80 m sowie der Laubengänge (Nordseite) bis 1,20 m zulässig. Eine Begrenzung der Länge erfolgt hierbei nicht.

1.9 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen, Giebel- bzw. Traufstellungen sowie die Richtungen der Gebäudehauptkanten sind zwingend einzuhalten.
2. Für die als Bestand gekennzeichneten Gebäude ist die bestehende Firstrichtung, Giebel- oder Traufstellung beizubehalten.

2. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen Goldgasse und Stadtmauer sind an den der Bahnlinie bzw. Grabenallee zugewandten Gebäudeseiten Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die für WA-Gebiete geltenden, zulässigen Lärmpegelwerte eingehalten werden. (Vornorm DIN 18005)

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

Als Gestaltungsvorschriften gelten die Regelungen der Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen.

Ausgenommen hiervon ist § 5 Abs.5 zweiter Absatz, Satz 1 dieser Satzung. An dessen Stelle tritt Abs. 1.8 dieser Bauordnungsvorschriften.

1. Höhen

1.1 Im Planbereich (a) sind

Traufhöhe

Firsthöhe

Dachneigung

Traufgesims

durch den vorhandenen Bestand festgelegt und durch bauliche Maßnahmen nicht zu verändern.

1.2 Im Planbereich (b) werden für die Neubebauung bzw. sonstige bauliche Veränderungen, die in der Planzeichnung eingetragenen Trauf- und Firsthöhen

festgesetzt.

2. Dachgärten

Im Bereich des Blockes zum Lindenplatz sowie im Bereich der Wohnhöfe auf dem Wagner-Areal sind die Flachdächer zu begrünen. Mindesthumusüberdeckung sollte dabei 0,50 m betragen.

3. Schutz der Stadtmauer

Im Bereich der Bebauung entlang der Stadtmauer ist darauf zu achten, daß die sich aus den Neubauten ergebenden Belastungen die Standfestigkeit der Stadtmauer nicht beeinträchtigen.

4. Einfriedigung

1. Im Bereich der Blockinnenhöfe sowie zwischen Geländerückseite und Stadtmauer sind bis zu 1,80 m hohe, geschlossene Sichtschutzwände zugelassen.

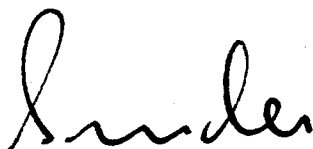
Die Sichtschutzwände dürfen jedoch nicht über die Stadtmauerhöhe hinausgehen.

2. Zum öffentlichen Bereich hin sind nur geschlossene Mauern zulässig.

5. Nachrichtliche Übernahme

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, daß auf sämtlichen nicht unterkellerten Flächen bei Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Daher ist bei entsprechenden Baumaßnahmen frühzeitig das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, zu beteiligen (am Genehmigungsverfahren, möglichst aber bereits im Zuge der Vorplanung). Außerdem ist das Landesdenkmalamt nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Offenburg, den 19.10.1998



Dr. Bruder
Oberbürgermeister

