

Zum Antrag vom 10. 11. 87  
des Stadt  
gehörnd. 4  
Anlage  
für Stadt Offenburg.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Kinzigvorstadt-Wiede - Teilbereich 2"

-----

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)

\* siehe 5. Änderung i.d.F. vom 18.6.1990

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.B1. B.-W. S. 352), geändert durch Gesetz zur Änderung der LBO Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (GBI. S. 116)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.11 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

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

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO gemachten Ausnahmen.

1.12 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Bereich der geplanten Bebauung um die Wohnhöfe 1, 2 und 3 hinter der Bebauung entlang der Badstraße sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nicht zugelassen.

Ferner werden in diesem begrenzten Bereich Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - ausgeschlossen.

Im Bereich des WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO *unter*

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

nicht zugelassen.

1.13 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1. Im Baublock zwischen Planstraße A, Fischerstraße (neu), Planstraße B und Planstraße C sind die Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen (TGGa) unterzubringen. Das gleiche gilt für das Grundstück Ecke Badstraße - Planstraße A sowie das mittlere von der Planstraße C erschlossene Grundstück.

2. Garagen und Stellplätze im übrigen Gebiet sind ansonsten oberirdisch nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.2

1.21 Im Bereich der Wohnhöfe 1, 2 und 3 einschließlich der dazugehörigen Randbebauung der östlichen Badstraße werden bei der Ermittlung der Geschoßflächen die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht berücksichtigt.  
(§ 21 a, Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.22 Im Bereich der Geschosßbauten innerhalb des Baublockes zwischen Fischerstraße (neu), Planstraße A, Planstraße C und Planstraße B kann die sich aus der zulässigen Geschoßflächenzahl ergebende Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu maximal 60% erhöht werden, für den Bereich der Wohnhöfe 1, 2 und 3 einschließlich der dazugehörigen Randbebauung der östlichen Badstraße bis zu maximal 25%.  
(§ 21 a Abs. 5 BauNVO)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 - 23 BauNVO):

Das Vortreten von erkerartigen Gebäudeteilen, bezogen auf die festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze, ist ab dem 1. Obergeschoß bis zu 1,50 Meter in einer Breite bis zu 6,00 Meter zulässig. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind zwischen Unterkante Erker und Oberkante Gehwegniveau dabei mindestens 3,00 Meter einzuhalten. In den Erdgeschoßzonen ist das Hervortreten von Sichtschutzwänden, Pergolen und Wintergärten bis 2,20 Meter über die festgelegte Baulinie bzw. Baugrenze gestattet.  
(§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen und Giebel bzw. Traufstellungen sowie die Richtung der Gebäudehauptkanten sind zwingend einzuhalten.

1.5 Für die als Bestand gekennzeichneten Gebäude ist die bestehende Dachform sowie Gebäudestellung beizubehalten.

**Ergänzung der Bebauungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 2"**

\* 2.21 Dachneigung

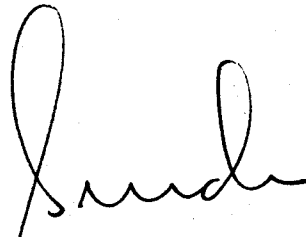
"Die Dächer von oberirdischen Garagen sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 - 35° auszuführen. In Ausnahmefällen ist auch ein Flachdach als Abschluß möglich."

\* Anhang: Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990. Daraus ergibt sich für die Grundstücke mit der Festsetzung "Tiefgarage" (TGA) im nord-östlichen bzw. süd-westlichen Bereich des Baublocks die Notwendigkeit, folgende Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen zu treffen:

"Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in der Neufassung von 1990, können Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach Abs. 4 Satz 1 (Zufahrten und Tiefgaragen) über eine Grundflächenzahl von 0,8 hinaus zugelassen werden."

Offenburg, den 18.06.1990



  
Dr. Bruder  
Oberbürgermeister

## 1.6 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG):

1. Der Bebauungsplan setzt Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.
2. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.  
Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bäumen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung zu treffen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

### 2.1 Höhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 LBO):

- a) Bei der Neubebauung sind die Sockelhöhen, maximalen Traufhöhen, maximalen Firsthöhen, bezogen auf Gehweghinterkante, in einem der Planzeichnung beigelegten Schemaschnitt festgelegt. ✓
- b) Für den Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Trauf- und Sockelhöhen durch den Bestand festgelegt und nur insoweit veränderbar, wie dies der Plan vorsieht. ✓

### 2.2 Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

#### 2.21 Dachneigung

Bei dem Bestand ist die vorhandene Dachneigung beizubehalten (a.D. = angepaßte Dachneigung). Lediglich beim Gebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 211 kann die Dachneigung auf 42° - 48° (alter Teilung) heraufgesetzt werden.

\* siehe 5. Änderung i.d.F. vom 18.6.1990

#### 2.22 Dachaufbauten

Zugelassen sind Einzelgauben- als stehende oder als SchlepPGAuben - bis zu einer Gesamtbreite von 3,00 Meter, die Höhe bis zur Traufe soll 1,20 Meter nicht überschreiten.

#### 2.23 Dacheindeckung

**Zulässig ist Ziegeldeckung naturrot**

#### 2.24 Antennen

Auf jedem Gebäude ist grundsätzlich nur eine Antenne auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Dachfläche zulässig.

#### 2.25 Dachgärten (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im Bereich der Tiefgaragen ist die Decke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Mindesthumushöhe beträgt 50 cm.

### 2.3 Einfriedigungsgestaltung:

1. Im Bereich zwischen Planstraße A, Teilstück Badstraße, Planstraße B und Fischerstraße (neu) sind die Einfriedigungen im Vorgartenbereich als geschlossene Mauern bis 1,20 Meter Höhe mit aufgesetztem transparentem Schutzgeländer und teilenden Pfosten auszuführen.
2. Im übrigen Bereich der Vorgartenzonen ist ein max. 0,40 Meter hoher Sockel zulässig. Ausgenommen hiervon sind die verkehrsberuhigten Höfe 1, 2, 3, wo zwischen öffentlicher Fläche und privater Grundstücksfläche nur eine Aufkantung von max. 0,10 Meter Höhe zulässig ist.
3. Bei den hinteren Grundstücksgrenzen sind geschlossene Mauern oder transparente Einfriedigungen bis 1,80 Meter Höhe zulässig.

### 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 LBO Abs. 1 Nr. 1 und § 16 LBO):

#### 2.41 Wandflächen

Bei Wandflächen sollte die Verwendung von ortsfremden Materialien wie: blanken oder eloxierten Metallen, Glasbausteinen, Kunststoffen, Fliesen, geschliffenen und polierten Natursteinen vermieden werden. Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

Offenburg, den 7.11.1983



Oberbürgermeister  
i.V.

Dr. Englert  
Bürgermeister

## Genehmigt

**Regierungspräsidium Freiburg**

Freiburg i.Br., den **26. Jan. 1984**

Dienstlegel

