

Zum Antrag vom 23.7.85
des Stadt Offenburg
gehörend. 5
Anlage
für Stadt Offenburg

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Kinzigvorstadt - Wiede - Teilbereich 3"

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 (BGBL. I S 1763)

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 28.11.1983 (GBI. BW. S. 770).

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 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

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

Neuer Zusatz:

Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO werden

t. Satzung vom 6.4.1987 Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zugelassen.

Im Bereich des WA-Gebietes sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

Nr. 6 Ställe f. Kleintierhaltung u. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

genannten Anlagen nicht zugelassen.

1.13 Stellplätze ^und Garagen (§ 12 BauNVO)

1. Mit Ausnahme der westlich an die Badstraße angrenzenden Grundstücke sind im übrigen Gebiet die Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen (TGGa) unterzubringen.

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

1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

1.141 Ausnahme

Auf den Flurstücken Nr. 287, 288 u. 290 können ausnahmsweise der Erdgeschoßnutzung dienende Nebenanlagen (z.B. 1-gesch. leichte Pavillons) zugelassen werden.

- 1.2 Erhöhung der Geschoßflächenzahl (§ 21 a)
- 1.21 Im Bereich des gesamten Gebietes 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 Geschoßbauten im Gesamtgebiet kann die sich aus der zulässigen Geschoßflächenzahl ergebende Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 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 m in einer Breite bis zu 6,00 m zulässig. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind zwischen Unterkante Erker und Oberkante Gehwegniveau dabei mindestens 3,00 m einzuhalten. In den Erdgeschoßzonen ist das Hervortreten von Sichtschutzwänden, Pergolen und Wintergärten bis 2,20 m 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.
- 1.6 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).
- 1.61 Der Bebauungsplan setzt Flächen für das Anpflanzen von Bäumen fest.

- 1.62 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 (§ 73 LBO)
- 2.1 Höhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- a) Bei der Neubebauung sind die Sockelhöhen, maximale Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf Gehweghinterkante festgelegt (s. Anlage Schnittdarstellung)
- b) Für den Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Traufhöhen und Sockelhöhen durch den Bestand vorgegeben und nur insoweit veränderbar, wie dies der Plan vorsieht.
- 2.2 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.21 Dachneigung
Bei dem Bestand ist die vorgegebene Dachneigung beizubehalten (a.D. = angepaßte Dachneigung). Lediglich beim Gebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 238/2 kann die Dachneigung auf 40-48° (alter Teilung)heraufgesetzt werden.
- 2.22 Dachaufbauten
Zugelassen sind Einzelgauben - als stehende oder als Schleppgauben - bis zu einer Gesamtbreite von 3,0 m. Die Höhe bis zur Traufe soll 1,20 m 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
Im Bereich der Tiefgaragen und der sonstigen Garagen ist die Decke zu begrünen u. gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Einfriedigungsgestaltung

2.31 Im Bereich der Vorgärten entlang der Planstraße A, der Fischer- und Kronenstraße sind die Einfriedigungen im Vorgartenbereich wegen des dahintergelegenen erhöhten Geländes als geschlossene Mauern bis zu 1,20 m Höhe mit aufgesetztem transparentem Schutzgeländer und teilenden Pfosten auszuführen.

2.32 Bei den hinteren Grundstücksgrenzen sind geschlossene Mauern oder transparente Einfriedigungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und § 13 LBO)

2.41 Wandflächen

Bei Wandflächen ist die Verwendung von ortsfremden Materialien wie: blanken oder eloxierten Metallen, Glasbausteinen, Kunststoffen, Fliesen, geschliffenen und polierten Natursteinen zu vermeiden.

Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

Offenburg, den 22. Juli 1985



[Handwritten signature]

Grüber
Oberbürgermeister