

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

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

1.11 Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 BauNVO)

In den durch den Bebauungsplan erfaßten Teilen des innerstädtischen Kerngebietes 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 störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
7. Sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Ziffer 6. und 7. fallen.

1.12 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1. Im Bereich des Blockes zwischen Haupt-, Gerberstraße, Schlossergasse und Krautgasse sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.
2. Im übrigen als WA festgesetzten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.13 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im Bereich des WR-Gebietes können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.14 Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO Räume zulässig, nicht jedoch Gebäude.

1.15 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1. Im Block abgegrenzt durch die Gerberstraße, Gymnasiumstraße und Schlossergasse sind die Garagen und Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage (TGGa) unterzubringen.
2. Garagen und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

1.16 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

1.17 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG) (Planbereich a.)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, weil diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:

1. die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil (im WR- und WA-Gebiet gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO erhöht)
2. die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse jeweils beschränkt durch die Gestaltungsvorschriften unter Ziffer 2.1

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

1. Als Bauweise wird entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil die offene bzw. geschlossene Bauweise vorgeschrieben (§ 22 BauNVO)
2. Im Planbereich b können Erker bis zu einer Breite von 4,00 m maximal 0,80 m über die Baulinie bzw. Baugrenze hervortreten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).  
Zwischen Unterkante Erker und Oberkante Straßenniveau müssen mindestens 3,00 m verbleiben.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

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

1. Im Planbereich (a) sind

Traufhöhe

Firsthöhe

Dachneigung

Traufgesims

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

2. Im Planbereich. (b) werden für die Neubebauung bzw. sonstige bauliche Veränderung die in der Planzeichnung eingetragenen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
- 2.2 Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.21 Die Dachneigung von 45° (alter Teilung) darf nicht unterschritten werden.
- 2.22 Dachaufbauten  
zugelassen sind Einzelgauben bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge. Maximale Höhe der Gauben 1,0 m.
- 2.23 Dacheindeckung  
Zulässig ist Ziegelerdeckung naturrot (möglichst Bieberschwänze).
- 2.24 Dachgärten, Begrünung Parkhausdach (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Im Bereich des Blockes zwischen Hauptstraße, Gerberstraße, Schlosser- und Krautgasse ist die 1-geschossige Hofbebauung zu begrünen. Die Mindesthumushöhe beträgt 50 cm.  
Das gleiche gilt für die Hausgärten über der Tiefgarage im Block zwischen Gerberstraße, Gymnasiumstraße und Schlossergasse.
- 2.3 Einfriedigungsgestaltung  
Im Bereich der Blockinnenhöfe sind 1,80 m hohe, geschlossene Sichtschutzwände zugelassen.
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 LBO Abs. 1 Nr. 1 und § 16 LBO)
- 2.41 Fenstergliederung, Schaufenster  
Fenster sind nur in aufrechtstehenden, rechteckigen Formaten möglichst in einem Verhältnis der Breite zur Höhe von 3 : 4 zulässig, Fensterbänder sind unzulässig.  
Bei Aneinanderreihung von Fenstern ist eine deutliche Ausbildung teilender Pfosten notwendig.  
Schaufenster müssen in bestimmten Abständen durch tragende Pfeiler unterteilt werden. Die Teilung muß aus der Konstruktion des Gebäudes und der Befensterung der Obergeschosse abgeleitet sein.  
Für Erker und Fenster die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind Ausnahmen zulässig.
- 2.42 Putz, Farben  
Wandflächen sind in glattem Putz ohne modische Putzstrukturen auszuführen.  
Die Verwendung von ortsfremden Materialien wie: blanken oder eloxierten Metallen, Glasbausteinen, Kunststoffen, Fliesen, geschliffenen und polierten Natursteinen (ausgenommen Sandstein) ist unzulässig.  
Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz (Denkmalschutzgesetz vom 25.5.1971)

3.11 Kulturdenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§§ 2, 12 Denkmalschutzgesetz)

Folgende Einzeldenkmale sind Kulturdenkmale gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

Flurstück Lgb.Nr.	524	Hauptstraße 101
Flurstück Lgb.Nr.	521	Gerberstraße 4
Flurstück Lgb.Nr.	516	Gerberstraße 6
Flurstück Lgb.Nr.	513	Gerberstraße 12
Flurstück Lgb.Nr.	320	Stadtmauer.

Diese Kulturdenkmale dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- a) wiederhergestellt oder instandgesetzt,
- b) in ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Substanz verändert
- c) mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeanlagen versehen werden.

Offenburg, den 13.10.1980



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

**Genehmigt**

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 9. Feb. 1981



*[Handwritten signature]*

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Innenstadt -

Ausschluß von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen"

### A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.7.1979  
(BGBl. I S. 949)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977  
(BGBl. I S. 1763) (BauNVO)  
geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV v. 30.7.1981)

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

- a) Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- c) Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO
- d) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- e) Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO
- f) Flächen für Gemeinbedarf

#### § 2

1. Spielhallen sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig bis auf den Baublock Hauptstraße/Unionrampe/Gustav-Ree-Anlage, wo sie ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgem. Zweckbestimmung des Baugebietes bzw. der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

2. Schnellimbis- und Fast-food-Restaurants sind nur zulässig, soweit diese den baurechtlich genehmigten vorhandenen Bestand vom 31.8.1987 ausmachen.

Weitere Betriebe dieser Art sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3. Sex-Shops und Sex-Kinos sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, bis auf den Baublock Hauptstraße/Unionrampe/Gustav-Rée-Anlage, wo sie ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgem. Zweckbestimmung des Baugebietes bzw. des Gebietscharakters gewahrt bleiben.

Offenburg, den 31.8.1987



*Handwritten signature*

Gäber  
Oberbürgermeister