

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "B 1 Hildastraße Mitte "

(Bereich zwischen Turnhalle-, Moltke-, Frieden- und Friedrichstraße)

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGL. I S. 2256 bzw. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und durch Art. I g zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1978² (BGBI. I S. 949), inkraftgetreten am 1.8.1979
2. § 39 h BBauG, als Grundlage für die Erhaltung baulicher Anlagen
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg, i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.BI. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO Baden Württemberg vom 4.7.1983 (GBI. S 246 ff).
5. Planzeichenverordnung (Planz.VO), vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBauG)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBauG + § 21a Abs. 5 BauNVO)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) ist durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässige Geschößfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BBauG)
 - Offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Die abweichende Bauweise wird wie folgt festgelegt:
 - einseitige Grenzbebauung, entsprechend Bestand.

4. Überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan dargestellt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Sockel- und Gebäudehöhen sind dem vorhandenen Bestand der Nachbarbebauung anzupassen. Geringe Unterschiede sind zulässig.

7. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

Für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen. Über den vorhandenen Bestand hinaus weitere oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind nicht zulässig. Flächen über Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut, entsprechend zu begrünen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

gr, fr, lr - Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten von Mietern, Pächtern und Eigentümern der Grundstücke.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Baublock Turnhallestraße, Moltkestraße, Friedenstraße, Hildastraße hat ausschließlich durch die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Unterführung der geplanten Neubauten an der Turnhallestraße (Grdst. Lgb.Nr. 4145/1 u. 4146 zu erfolgen.

9. Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

Entlang der Moltkestraße sind an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte eingehalten werden (Vornorm DIN 18005).

10. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

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

C. Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 h BBauG

In den entsprechend gekennzeichneten Teilen des Plangebietes bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung nach § 39 h BBauG. die vorhandenen Bauten prägen das Ortsbild und die Stadtgestalt. Sie haben besondere städtebauliche Bedeutung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt
oder
- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

D. Bauordnungs-rechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO

1. Fassadengestaltung bzw. -gliederung

Die straßenseitige Fassadengestaltung bzw. -gliederung hat sich in die Struktur der quartierstypischen Bebauung einzufügen. Dies erfordert folgende Festlegungen:

1.1 Wandflächen

- 1.1.1 Wandflächen bzw. Sockel sind in quartierstypischem Putz (Glatt- oder Rauhputz), Naturstein oder Verblendmauerwerk auszuführen.
- 1.1.2 Sockelgeschosse bzw. Sockel sollen sich durch entsprechende Gliederung, Materialgebung oder Farbe von den darüberliegenden Wandflächen absetzen.
- 1.1.3 Fassadenverkleidungen und quartiersuntypische Dekorputze sind unzulässig.

1.2 Fenster

- 1.2.1 Die straßenseitigen Fenster sind in Form stehender Rechtecke bis Quadrate auszuführen.
- 1.2.2 Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig.

1.3 Hauseingänge und -türen

- 1.3.1 Kunststoff und Metall ist an den Außenflächen von Hauseingangstüren unzulässig.
- 1.3.2 Vordächer sind in die Architektur des Gebäudes mit einzu beziehen oder nur in Form von filigranen Metall-Glas-konstruktionen auszuführen.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Im Gebiet sind geneigte Dächer in Form von Walm- und Satteldächern zulässig. Sonderdachformen, wie z.B. Flach- und Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

- 2.2 Das Dach ist einheitlich mit Ziegeln oder Schiefer einzu-
decken.
- 2.3 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen
sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen.
Die Gesamtlänge aller Gauben ist auf 2/3 der Gebäudelänge
beschränkt.
- 2.4 Dacheinschnitte sind nur an den Straßen abgewandten Seiten
zulässig.
3. Gestaltung von Decken über Tiefgaragen bzw. Parkdecks
Decken über Tiefgaragen bzw. Parkdecks sind zu begrünen bzw.
gärtnerisch zu gestalten, ausgenommen Anteile für notwendige
Verkehrsflächen.
4. Antennen
Antennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Gebäude
zulässig.
5. Vorgärten, Einfriedigungen
- 5.1 Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist
gärtnerisch zu gestalten (Vorgarten).
- 5.2 Die Grundstücke sind zur Straße hin durch eine mindestens
1,00 m, maximal 1,40 m hohe Einfriedigung abzugrenzen.
- 5.3 Einfriedigungen sind als Metallzäune mit Pfosten auszuführen.
Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zu-
lässig.
- 5.4 Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Offenburg, den 25.3.1985

Genehmigt



Grüber
Grüber
Oberbürgermeister

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 13. MAI 1985

Dienstlegel

