

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan B 4 "Friedrichstraße-Nord"

Zum Antrag vom 13. 4. 1980
des Stadt Offenberg
gehörend. 4 a
Anlage -----
für Stadt Offenburg

(Bereich zwischen Luisen-, Hilda-, Turnhalle- und Wilhelmstraße)

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1g zur Beschleunigung von Verfahren zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), inkraftgetreten am 1. August 1979.
2. § 39 h BBauG, als Grundlage für die Erhaltung baulicher Anlagen.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20. Juni 1972 (GesBl. S. 352) Gesetz zur Änderung der LBO Baden-Württemberg vom 12.2.1980 (GBL. S. 116). ✓
5. Planzeichenverordnung (Planz.Vo), vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 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.
 - Mischgebiet MD (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

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) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Abweichende Bauweise (a) gemäß § 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.

9. Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

Entlang der Wilhelmstraße sind an der zur Straße zugewandten Gebäude-seite 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 gemäß § 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 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 quartieruntypische 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 einzubeziehen 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 einzudecken.

2.3 Dachaufbauten sind nur als Einzelgaupen zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen.
Die Gesamtlänge aller Gaupen 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 Meter maximal 1,40 Meter hohe Einfriedigung abzugrenzen.

5.3 Einfriedigungen sind als Metallzäune mit Pfosten auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zulässig.

5.4 Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Offenburg, den 09. April 1984



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grüber".

Grüber
Oberbürgermeister

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 1. Juni 1984

Dienstsegel

