

**BEBAUUNGSPLAN  
„B5 SOFIENSTRASSE - SCHILLERSTRASSE**

**1. ÄNDERUNG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG  
01/2004  
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADTPLANUNG 5.1**

# Bebauungsplan „B 5 Sofienstraße - Schillerstraße“ 1.Änderung Textliche Festsetzungen und Bauvorschriften

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141, berichtigt BGBl 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Art.12 OLGVertrÄndG u.a. vom 23.07.2002 (BGBl I S.2850)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1 Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe dürfen nur auf den Grundstücken an der Carl- Blos- Straße errichtet werden.

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs.8 BauNVO

#### 1.2 Mischgebiet MI

1.2.1 In den Mischgebieten an der Rammersweierstraße sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig, andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Es gilt das jeweils vom Gemeinderat beschlossene Sortiments-Leitbild.

§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

#### 1.3 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

1.3.1 Das festgesetzte Sondergebiet dient der Errichtung und Nutzung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von maximal 1 800 m<sup>2</sup> sowie der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

§ 11 Abs.3 BauNVO

1.3.2 Die Obergeschosse entlang der Carl-Blos-Straße können auch für Geschäfts- und Büronutzung, freie Berufe und sonstige, die benachbarten Wohngebiete nicht störende Gewerbe genutzt werden.

§ 11 Abs.3 BauNVO

#### 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

1.4.1 Die für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind für die Errichtung und den Betrieb von öffentlichen Verwaltungen und allen dafür erforderlichen Anlagen zugunsten des Landes Baden-Württemberg vorgesehen.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

## **1.5 Ausschluss von Nutzungen**

1.5.1 Im gesamten Geltungsbereich werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.  
§ 1 Abs.5 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16 Abs.3 BauNVO

2.1.2 Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. §21a Abs.5 BauNVO

## **3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

3.1 Die Bauweise ist jeweils durch Planeintrag als „offen“ oder als „geschlossen“ festgesetzt.  
§ 22 Abs.1 BauNVO

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die aus Baulinien und –grenzen gebildeten Baukörper sowie teilweise Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Abstellräume und Lagerplätze nicht zulässig.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Garagengeschosse überschritten werden.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

## **5. Stellplätze und Garagen**

5.1 Mit Ausnahme des Sondergebiets sind für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Die vorhandenen oberirdischen Stellplätze, Garagen und Stellplätze in Nebengebäuden können neu geordnet werden. Neue geschlossene Garagen sind nicht zulässig. Über den vorhandenen Bestand hinaus weitere oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind nicht zulässig.  
§ 12 Abs.4, 6 BauNVO

5.2 Begrünung von Stellplätzen  
Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 Laubbaum.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

6.1 In der Planzeichnung sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (gr1) sowie Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer der dadurch an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossenen Grundstücke (gr2, fr2) in der erforderlichen Mindestbreite festgesetzt. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

## **7. Lärmschutzmaßnahmen**

Entlang der Wilhelmstraße und der Rammersweierstraße 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) § 9 Abs.1 Nr.24 BauNVO

## **8. Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)**

8.1 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch oder die Änderung baulicher Anlagen in den mit E bezeichneten Bereichen der Genehmigung nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB.

## **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 74 Abs.1 bis 7 LBO

### **1. Fassadengliederung und Gestaltung**

1.1 Die Gliederung der straßenseitigen Fassade hat sich in ihren Gliederungselementen (Fassadenordnung, Sockelhöhe, Anordnung, Größe und Proportion der Fenster und Türen, Erker, Balkone, Dachaufbauten etc.) in die Struktur der quartierstypischen Bebauung einzufügen. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.2 Wandflächen bzw. Sockel sind in quartierstypischem Putz, Naturstein oder Verblendmauerwerk auszuführen. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.3 Quartiersuntypische Dekorputze und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

### **2. Fenster**

2.1 Die straßenseitigen Fenster sind in Form stehender Rechtecke bis Quadrate auszuführen. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.2 Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

### **3. Hauseingänge und Türen**

3.1 Kunststoff und Metall ist an den Außenflächen von Hauseingangstüren unzulässig. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

3.2 Vordächer sind in die Architektur des Gebäudes mit einzubeziehen oder in Form von filigranen Metall- Glas- Konstruktionen auszuführen. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### **4. Dachgestaltung**

4.1 Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°–45° in Form von Walm- und Satteldächern zulässig; Sonderdachformen, wie z.B. Flach-, Pult-, Mansard- und Tonnendächer können ausnahmsweise zugelassen werden. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

4.2 Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Soweit städtebaulich vertretbar, können auch Glas-, Kupfer-, oder Zinkdeckungen zugelassen werden. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

4.3 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen. Die Gesamtlänge aller Gauben ist auf ein Halb der Gebäudelänge beschränkt. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0m nicht überschreiten. Die Höhe darf 1,10m (vom Schnittpunkt Dachhaut bis UK Gaubensparren) nicht überschreiten. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

4.4 Dacheinschnitte sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

4.5 Parkdecks und Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### **5. Vorgärten, Einfriedigungen**

5.1 Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten (Vorgarten). Das Gelände ist auf die Höhe der Gehweghinterkante aufzufüllen. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

5.2 Die Grundstücke sind zur Straße hin durch eine mindestens 1,0m, maximal 1,40m hohe Einfriedigung abzugrenzen. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

5.3 Einfriedigungen sind als Metallzäune mit Pfosten auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zulässig. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

#### **6. Antennen**

6.1 Antennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Gebäude zulässig. § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

# Kennzeichnungen

§9 Abs.5 BauGB

## 1. Altlasten

1.1 Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

## Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü.NN beschränkt.

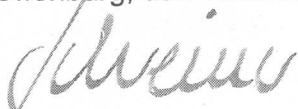
1.2 Der Geltungsbereich unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hubschrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN hinausragen.

### 2. Denkmalschutz

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gebäude, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmale ausgewiesen sind. Bauliche Änderungen bedürfen zusätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2.2 Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Offenburg, den 16.02.2004



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

