

zum Bebauungsplan " Innenstadt - Teilbereich 7 "

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979
BGBl. I S. 949)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom
15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanVO 81) i.d. Fassung vom 30.7.1981
(BGBl. I S 833)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 20.6.1972
(Ges.Bl. S. 352) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.7.1983
(Ges. Bl. S. 246)
- 1.5 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz)
vom 25.5.1971 (Ges.Bl. Baden Württemberg S. 209)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

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

2.11 Kerngebiet MK₂ (§ 7 BauNVO)

Im Bereich des Kerngebietes MK₂ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
zugelassen:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe
des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke

Im Bereich des Kerngebietes sind die in § 7 Abs. 3 vorgesehenen
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungs-
planes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 3 BBauG i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird
gebäudebezogen eine bestimmte Größe der Geschoßfläche als Mindest-
wohnanteil festgesetzt (W mind. qm).

2.12 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4 a BauNVO)

Im Bereich des besonderen Wohngebietes sind die in § 4 a Abs. 3
vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Gemäß § 9 Abs. 3 BBauG in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird gebäudebezogen eine bestimmte Größe der Geschoßfläche als Mindestwohnanteil festgesetzt (W min.....qm).

*
2.13 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1. Im Bereich der mit der Bezeichnung TGGa (Gemeinschaftstiefgarage) gekennzeichneten Grundstücke sind die Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
2. Im Bereich der von der Ritterstraße und Glaserstraße erschlossenen Grundstücke Lgb.Nr. 456, 452, 445, 440/1, 439/4, 438/2, 438/3, 437, 436, 408/4, 408/5, 415/1, 423, 424, 426, 427 und dem von der Lange Straße erschlossenen Grundstück Lgb.Nr. 428 können Garagen bzw. Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.
Garagen und Stellplätze im übrigen Gebiet sind ansonsten nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

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

Das Vortreten von erkerartigen Gebäudeteilen, bezogen auf die festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze, ist bis zu 1,20 Meter in einer Breite bis zu 4,00 Meter zulässig, wenn die Verkehrsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Zwischen Unterkante Erker und Oberkante Straßenniveau müssen mind. 3,00 Meter verbleiben.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

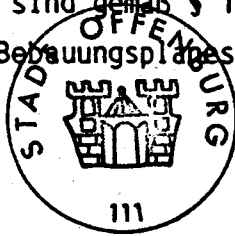
Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen und Giebel- bzw. Traufstellungen sowie die Richtung der Gebäudehauptkanten sind zwingend einzuhalten.

* Neuer Zusatz:

Schnellimbiss- und Fast-food-Restaurants sind nur zulässig, soweit diese den baurechtlich genehmigten vorhandenen Bestand vom 28.11.1988 ausmachen.

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

Offenburg, den 28.11.1988




Grüber

Oberbürgermeister

2.4 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1. Der Bebauungsplan setzt Flächen für das Anpflanzen von Bäumen fest.
2. Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bäumen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

Für die Gestaltungsvorschriften gelten die Regelungen der Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen. Ausgenommen hiervon ist § 5 Abs. 5 zweiter Absatz Satz 1 dieser Satzung. An dessen Stelle tritt Abs. 2.2 dieser Bauordnungsvorschriften.

3.1 Höhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 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 Veränderungen, die in der Planzeichnung eingetragenen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Bei sonstigen baulichen Veränderungen im Anschluß an die vorhandenen Gebäude gelten die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Bestandes (Hauptgebäude).

3.2 Dachgärten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die in den Blockinnenbereichen bestehende bzw. geplante 1-geschossige Hofbebauung ist zu begrünen.

3.3 Einfriedigungsgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

1. Im Bereich der Blockinnenhöfe sind 1,80 Meter hohe, geschlossene Sichtschutzwände zugelassen.

2. Zum öffentlichen Bereich hin sind nur geschlossene Mauern und transparente Metallzäune mit teilenden Pfosten zulässig. Die Gesamthöhe muß dabei mindestens 1,50 Meter maximal 1,80 Meter betragen.
- Maschendraht und Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 Denkmalschutz (Denkmalschutzgesetz vom ~~25.5.1971~~ ^{6.12.1983})
- 4.11 Kulturdenkmale ~~von besonderer Bedeutung~~ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ ~~12~~ ² Denkmalschutzgesetz)

Folgende Einzeldenkmale sind Kulturdenkmale ~~von besonderer Bedeutung~~ gemäß § ~~34~~ ² Abs. ~~1~~ Denkmalschutzgesetz:

Flurstück Lgb.Nr. 541	Hauptstraße 75 - 78 ⁷⁷
Flurstück Lgb.Nr. 541/1	Ecke Fischmarkt/Spitalstraße 2
Flurstück Lgb.Nr. 539	Hauptstraße 83
Flurstück Lgb.Nr. 408/4	Klosterstraße 15
Flurstück Lgb.Nr. 409/2	Klosterstraße 17
Flurstück Lgb.Nr. 410	Steinstraße 1
Flurstück Lgb.Nr. 460/1	Steinstraße 2
Flurstück Lgb.Nr. 415	Glaserstraße 4
Flurstück Lgb.Nr. 419	Glaserstraße 8
Flurstück Lgb.Nr. 423	Glaserstraße 10
Flurstück Lgb.Nr. 426	Glaserstraße 14
Flurstück Lgb.Nr. 436	Lange Straße 38

Diese Kulturdenkmale dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- wieder hergestellt oder instandgesetzt,
- in ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Substanz verändert,
- mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeanlagen versehen werden.

Offenburg, den 24. Juni 1985



Grüber

Oberbürgermeister