

Zum Schreiben vom.....
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend. 4
Anlage.....
für..... Mangiselsruha

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET NORD“

1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

28/ 01/ 2008

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-108/1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Einzelhandel im gesamten Geltungsbereich

1.1.1. Mit Ausnahme der genehmigten Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücke an der Englerstraße 8 (Flst. 1261/1, 1261/3, 1261/8) und der Okenstraße 63 (Flst. 5574 - 5578) sind in allen Gebieten des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig (Sortimentsliste s. Anhang); Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.2. Industriegebiete GI

1.2.1. Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sind in den festgesetzten GI- Gebieten nur nördlich der Helmholtzstraße zulässig. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

1.3. Gewerbegebiete GE

1.3.1. Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in den festgesetzten GE- Gebieten nur nördlich der Helmholtzstraße zulässig. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

1.3.2. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungstätten sind in den festgesetzten GE-Gebieten nur nördlich der Helmholtzstraße zulässig. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO

1.3.3. Im GE-Gebiet südlich der Bühlerfeldstraße sind nur Gewerbebetrieben zulässig, die die Wohnnutzung der nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.4. Mischgebiete MI

1.4.1. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nur auf den an die Okenstraße angrenzenden MI- Gebiete zulässig. §1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

1.4.2. Die gem. § 6 Abs. 8 BauNVO im Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in allen MI- Gebieten ausgeschlossen.

§1 Abs. 5 BauNVO

1.5. Allgemeines Wohngebiet WA

1.5.1. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen

Tankstellen werden für das WA-Gebiet ausgeschlossen.

§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 Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen bzw. Zahl der Vollgeschosse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können in den GE- und GI-Gebieten ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern.

§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Werbeanlagen und Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

4. Begrünung

4.1. Private Freiflächen

4.1.1. Die nicht überbauten unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen; für jeweils 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 5 Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten; bestehende Bepflanzungen werden angerechnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1.2. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Ortsrandeingrünung mindestens dreireihige Heckenstreifen aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu pflanzen und zu pflegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1.3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen an der Eckenerstraße sind Laubhochstämme der Arten Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*), Pflanzabstand 15m zu pflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.1.4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein zweireihiger Gehölzstreifen aus heimischen Laubarten zu pflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.2. Stellplätze

4.2.1. Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 5 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.3. Bäume

4.3.1. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m von Versiegelung freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen die Dachflächen höchstens 18° Dachneigung haben, für Anbauten an bestehende Gebäude können ausnahmsweise andere Dachneigungen zugelassen werden.

§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2. Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind versickerungsfähig anzulegen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Einfriedigungen

3.1. Die Höhe von Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Straßen 1,80 m, ansonsten 2,20 m nicht überschreiten.

§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4. Werbeanlagen

4.1. Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe liegen und zur Traufe einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 BauGB

Altlasten

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 BauGB

Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

1.1. Die im Geltungsbereich als Denkmal gekennzeichneten Gebäude sind ausgewiesene Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.2. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

2. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

Der innerhalb des Kreisbogens liegende Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für die Luftfahrt und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. §17 LuftVG: die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hubschrauberlandefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN hinausragen.

Hinweis

Baumschutz

Entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg sind alle Bäume mit einem Stammumfang von min. 0,80 m, gemessen 1,0 m über dem Erdboden, unter Schutz gestellt. Diese und alle weiteren Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Anhang
Sortimentsliste

Offenburg, den 28.01.2008


Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



Anhang

Auszug aus der Einzelhandelsanalyse für die Stadt Offenburg

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg 1995
Aktualisierung 2001, 2007

Nicht – zentrenrelevante Warensortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (bei vorwiegendem Absatz an gewerbliche Kunden)
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und –zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und –maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung (Aktualisierung 6/01)

Zentrenrelevante Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör