

**Festsetzungen  
zum Bebauungsplan „Innenstadt – Teilbereich 9“  
in der Fassung der 2. Änderung nach § 13 BauGB**

**1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141. ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665); für die Bereiche der 1. und 2. Änderung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.4 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBL. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 23. Juli 1993 (GBI. S. 533).

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauNVO)**

**2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- 1. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Für das Grundstück Flst.Nr. 496 sind „Anlagen für Verwaltungen“, (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. (s. Begründung vom 19.07.1999 zur 1. Änderung nach § 13 BauGB).
- 2. Über die bestehenden Betriebe hinaus sind weitere Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3. In allen Geschossen über dem Erdgeschoss ist nur Wohnen zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

### **2.1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)**

1. Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird gebäudebezogen eine bestimmte Größe der Geschossfläche als Mindestwohnanteil festgesetzt (W min. ....m<sup>2</sup>),

### **2.1.3 Sonstige Ausschlüsse (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

1. Spielhallen
2. Schnellimbiss- und Fast-Food-Restaurants
3. Sexshops und Sexkinos

sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### **2.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

1. Im Bereich der mit TGGa (Gemeinschaftstiefgarage) gekennzeichneten Grundstücke sind Garagen und Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.
2. Über den vorhandenen Bestand bzw. über die Eintragung im zeichnerischen Teil hinaus sind weitere oberirdische Stellplätze und Garagen in den Blockinnenbereichen nicht zulässig.

### **2.1.5 Grundstückszufahrten**

Die Zufahrten zu Grundstücken werden auf max. 4,5 m pro Grundstück und Straßenseite beschränkt. Bei Grundstücken von mehr als 25 m anteilige Straßenlänge können auch 2 Zufahrten zugelassen werden.

### **2.1.6 Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hofbereiche) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie 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 1,00 m in einer Breite bis zu 1/3 der Hausbreite, jedoch max. 4,00 m zulässig, wenn die Verkehrsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 23 Abs. 2 BauNV).

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

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

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

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

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

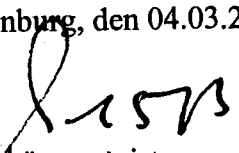
### 2.5 Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich des Salmensaales sowie des Foyers sind Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster vorzusehen. Die Fenster sind so auszuführen, dass im Obergeschoss ein Schalldämmmaß von mind.  $R'w = 40$  dB und im Erdgeschoss von mind.  $R'w = 30$  dB erreicht wird.

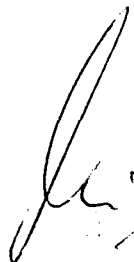
### 3. Nachrichtliche Übernahme

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass auf sämtlichen nicht unterkellerten Flächen bei Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Daher ist bei entsprechenden Baumaßnahmen frühzeitig das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, zu beteiligen (am Genehmigungsverfahren, möglichst aber bereits im Zuge der Vorplanung). Außerdem ist das Landesdenkmalamt nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Offenburg, den 04.03.2002

  
Oberbürgermeister  
Dr. Bruder



  
13/13  
