

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM BAHNHOF II“ (Bereich Hauptstraße, Rheinstraße, Okenstraße, Saarlandstraße)**

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253)
2. Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I.S.3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, i.d.F. vom 28.11.1983 (Gbl. S. 770) zuletzt geändert am 08.01.1990 (Gbl. S.1)

### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebietskategorien:

**1.1 Besonderes Wohngebiet (WB), gemäß § 4a BauNVO**

**1.2 Mischgebiet (MI), gemäß § 6 BauNVO**

**1.3 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO**

zu 1.1 Im Besonderen Wohngebiet sind zulässig:

Wohngebäude,  
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,  
sonstige Gewerbebetriebe,  
Geschäfts- und Bürogebäude  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sex-Shops und Sex-Kinos sind nicht zulässig.

Schnellimbiss-Betriebe sind nur insoweit zugelassen, als sie den baurechtlich genehmigten Bestand vom 31.05.1992 ausmachen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.  
Weitere Ausnahmen werden gemäß § 1(6) BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 4a (4) Nr.1 BauNVO sind entlang der Franz-Volk-Straße und der Saarlandstraße ab dem ersten Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.

Im Blockinnenbereich des mittleren Baublocks (Straßburgerstraße, Hauptstraße, Franz-Volk-Straße, Okenstraße) sind ab dem zweiten Obergeschoß und in dem Blockinnenbereich des nördlichen Baublocks (Franz-Volk-Straße, Hauptstraße, Rheinstraße, Okenstraße) ab dem Erdgeschoß nur Wohnungen zulässig.

**Zu 1.2** Im Mischgebiet sind zulässig:

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops und Sex-Kinos sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Schnellimbibetriebe sind nur insoweit zugelassen, als sie den baurechtlich genehmigten Bestand vom 31.05.1992 ausmachen.

Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.

Für den Block Franz-Volk-Straße, Hauptstraße, Rheinstraße, Okenstraße sind gemäß § 1 (7) Nr.1 BauNVO in den Blockrandbereichen entlang der Rheinstraße und der Hauptstraße ab dem dritten Obergeschoß, im Blockinnenbereich ab dem zweiten Obergeschoß, nur Wohnungen zulässig.

**Zu 1.3** Im Kerngebiet sind zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für sportliche Zwecke;

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch den Eintrag von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann im Misch- und Kerngebiet die im Bebauungsplan festgesetzte maximale GRZ, gemäß § 19, Abs.4 Satz 3 bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wenn ein Tiefgaragenbau dies erfordert; die Überschreitung darf jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,9 gehen, in Gebiet 36 bis zu einer GRZ von 1,0.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen werden die Flächen von unterirdischen Stellplätzen und Garagen gemäß § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO sowie eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Firstrichtung bzw. durch die vorgegebenen Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Darstellung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen von den Festsetzungen der Baugrenzen sind im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig bis zu 1,50 Meter, in einer Breite bis zu 1/3 des Gebäudes.

Im Gebiet 36 können zur Gliederung des Baukörpers die Fassaden der beiden unteren und des obersten Geschosses hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten, an der Ostseite jedoch nur bis zu 1,60 m.

## **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Bei Baulücken sind Sockel- und Gebäudehöhen dem vorhandenen Bestand der Nachbarbebauung anzupassen. Geringe Unterschiede sind zulässig. Die im Gebiet 36 festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um höchstens 0,6 m überschritten werden, falls dies für die Dachkonstruktion notwendig ist.

## **5. Stellplätze und Garagen**

Für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen. Die Garagen für die Neubebauung im Innenbereich des Baublocks Rheinstraße, Hauptstraße, Franz-Volk-Straße sind innerhalb des Baukörpers unterzubringen. Im WB sind Garagen und Stellplätze nur für die Deckung des aus dem Gebiet entstehenden Bedarfs zulässig.

Sind für Garagen oder Stellplätze im Planteil Flächen für Stellplätze, Garagen festgesetzt, sind außerhalb dieser Flächen keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Flächen über Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind zu begrünen.

## **6. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Abstellräume, Lagerplätze und Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig; größere Überdachungen sind nur im Einzelfall zulässig als leichte, offene Konstruktion (ohne Seitenwände).

## **7. Lärmschutzmaßnahmen**

Entlang von Okenstraße, Hauptstraße und Rheinstraße sind an der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront Lärmschutzmaßnahmen durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 4, entlang der Straßburger Straße der Schallschutzklasse 3, gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu ergreifen. Es muß sichergestellt werden, daß folgende nach der DIN 18005 zulässigen Lärmpegelorientierungswerte eingehalten werden: Im WB 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht; im MI 60 dB (A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

## **8. Erhaltung baulicher Anlagen**

Im Bereich des Bebauungsplanes bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von im Planteil gekennzeichneten Gebäuden (E) einer Genehmigung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 172 (3) BauGB.

## **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO**

### **1. Fassadengestaltung im Besonderen Wohngebiet**

1.1 Die Gliederung und Oberflächengestaltung der straßenseitigen Fassade hat sich in ihren Gliederungselementen (Fassadenordnung, Sockelhöhe, Anordnung, Größe und Proportion der Fenster und Türen, Erker, Balkone, Dachaufbauten etc. und der Materialwahl in die Struktur der Quartierstypischen Bebauung einzufügen.

### **2. Dachgestaltung im Besonderen Wohngebiet**

2.1 Im Gebiet sind geneigte Dächer in Form von Walm- und Satteldächern zulässig. Sonderdachformen, wie z.B. Flach-, Pult-, Mansard- und Tonnendächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im mittleren Blockbereich sind gemäß den Eintragungen des Bebauungsplanes Flachdächer vorgesehen, um die Höhenentwicklung der Bebauung (Verschattung) zu beschränken.

Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Soweit städtebaulich vertretbar, können auch Glas-, Kupfer- oder Zinkdeckungen zugelassen werden.

- 2.2 Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen.

Die Gesamtlänge aller Gauben ist auf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge beschränkt.

Dacheinschnitte sind nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

### 3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen in den Blockinnenbereichen sind als Holz bzw. Metallzäune mit Pfosten oder eingegrünte Maschendrahtzäune auszuführen; ebenfalls zulässig sind geschnittene Hecken. zwischen den einzelnen Grundstücken darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

### 5. Dachbegrünung

Flachdächer von I und II-geschossigen Gebäuden sowie Flächen über Tiefgaragen bzw. Parkdecks sind zu begrünen. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Erdschubstrat zu überdecken, ein Grüngestaltungskonzept ist vorzulegen.

## D. Nachrichtliche Übernahme

### Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Offenburg, den 22.03.1993 / 28.04.1997 / 20.10.1997



*Dr. Bruder*

Dr. Bruder  
Oberbürgermeister