

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "B 6 Wilhelmstraße - Weingartenstraße"

(Bereich zwischen Wilhelm-, Weingarten-, Friedrich- u. August-
stastraße)

Zus. Antrag vom 1.
Jan 1988
Jahresend.
4
Anlage
Stadt Offen

A. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. § 172 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Erhaltung baulicher Anlagen
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
4. Planzeichenverordnung (Planz.VO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 3)
5. 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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In den mit A gekennzeichneten Bereichen entlang der Wilhelmstr. sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig. Als Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO zugelassen.

Im restlichen WA-Bereich werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3, 1 - 5 sowie gemäß § 1 Abs. 5 "Räume für freie Berufe" (§ 13 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Satz 3) ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB, öffentliche Verwaltung

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche kann um bis zu 50 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3. Bauweise

- offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

4. **Überbaubare Flächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan dargestellt.
5. **Stellung der baulichen Anlagen**
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.
6. **Höhenlage der baulichen Anlage**
Sockel- und Gebäudehöhen sind dem vorhandenen Bestand der Nachbarbebauung anzupassen. Geringe Unterschiede sind zulässig.
7. **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze sind 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 dem Blockinnenbereich sind nicht zulässig. Der vorhandene Grünflächenanteil darf bei einer Neuordnung nicht reduziert werden. Flächen über Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind entsprechend zu begrünen.
8. **Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Entlang der Wilhelmstraße und der Weingartenstraße sind im WA an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte eingehalten werden (DIN 18005). Über der im zeichnerischen Teil dargestellten Ausfahrtsrampe beim Grundstück Lgb.Nr. 759/15 sind ausreichende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen - Überdachung der Rampe + Lärmschutzwand an der Nordgrenze.
9. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Abstellräume und Lagerplätze nicht zulässig.
10. **Erhaltung baulicher Anlagen**
Im Bereich des Bebauungsplanes bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
 - weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder
 - weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4
BauGB i.V. mit § 73 LBO

1. Fassadengliederung

- (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.

2. Fassadengestaltung

- (1) Wandflächen bzw. Sockel sind in quartierstypischem Putz, Naturstein oder Verblendmauerwerk auszuführen.
- (2) Sockelgeschosse bzw. Sockel sollen sich durch entsprechende Gliederung, Materialgebung oder Farbe von den darüberliegenden Wandflächen absetzen.
- (3) Quartiersuntypische Dekorputze und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

3. Fenster

- (1) Die straßenseitigen Fenster sind in Form stehender Rechtecke bis Quadrate auszuführen (ausgenommen heutiges Arbeitsamt).
- (2) Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig.

4. Hauseingänge und -türen

- (1) Kunststoff und Metall ist an den Außenflächen von Hauseingangstüren unzulässig.
- (2) Vordächer sind in die Architektur des Gebäudes mit einzubeziehen oder in Form von filigranen Metall-Glas-Konstruktionen auszuführen.

5. Dachgestaltung

- (1) Im Gebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Walm- und Satteldächern zulässig. Sonderdachformen, wie z.B. Flach-, Pult-, Mansard- und Tonnendächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Soweit städtebaulich vertretbar, können auch Glas-, Kupfer- oder Zinkdeckungen zugelassen werden.
- (3) 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 1/2 der Gebäudelänge beschränkt. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe 1,10 m (vom Schnittpunkt Dachhaut bis UK Gaubensparren) nicht überschreiten.

- (4) Dacheinschnitte sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.
6. **Vorgärten, Einfriedigungen**
- (1) Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten (Vorgarten).
- (2) Die Grundstücke sind entlang der Friedrichstraße und der Augustastraße zur Straße hin durch eine mindestens 1,00 m, maximal 1,40 m hohe Einfriedigung abzugrenzen.
- (3) Einfriedigungen sind als Metallzäune mit Pfosten auszuführen. Eine Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zulässig. Historische Einfriedigungen sind zu erhalten.
7. **Dachbegrünung**
- (1) Flachdächer sowie Flächen über Tiefgaragen bzw. Parkdecks sind zu begrünen.
8. **Antennen**
- (1) Antennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Gebäude zulässig.

Offenburg, den 31.8.1992




Dr. Bruder
Oberbürgermeister