

Stadt Offenburg

Bebauungsvorschriften zum

Bebauungsplan „Süd-Oststadt I“

Rechtsgrundlagen

- * Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- * Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- * Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 3).
- * Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 (GBL S. 617)

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen ist der mit „A“ gekennzeichnete Bereich (Franz-Ludwig-Mersy-Straße 5). Hier werden gem. § 4 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

1.2 Mischgebiet

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen und
Nr. 8 Vergnügungsstätten
werden im Mischgebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, durch die Grundflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan dargestellt.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.
Ausgenommen sind Mülltonnenabstellplätze und Fahrradabstellplätze.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen zulässig.
- 4.2 Flächen über Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut oder mit Stellplätzen belegt, intensiv zu übergrünen. (min. 30 cm Erdüberdeckung).

5. Begrünung

5.1 Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. für die Erschließung erforderlichen Grundstücksflächen sind zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.

5.2 Bäume

Bestand

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Abgehende Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Neupflanzung

Neupflanzungen von Bäumen sind gem. Festsetzungen im zeichnerischen Teil vorzunehmen.

5.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.

6. Lärmschutz

Entlang der Moltkestraße sind an den vom Straßenlärm beeinträchtigten Gebäudeseiten Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von schalldämmenden Fenstern zu ergreifen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Lärmpegelwerte (DIN 18005) eingehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 9 Abs. 4 v.m. § 74 Abs. 6 und 7 LBO

1. Befestigung von Stellplätzen

- 1.1 Bei der Anlage von Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben o.ä.

2. Fahrradabstellplätze

- 2.1 Auf den Grundstücken der Baugebiete sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl herzustellen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen sind nur in Form von geschnittenen Hainbuchenhecken in einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.

Nachrichtlich übernommene Festsetzung
aufgrund anderer Rechtsvorschriften § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmalschutz

Der nördliche Abschnitt der ehem. Ihlenfeldkaserne mit dem baulichen Bestand von 1897/98 und den dazugehörigen Freiflächen ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal i. S. v. § 2 Denkmalschutzgesetz.

Die betroffenen Gebäude sind im zeichnerischen Teil mit „D“ markiert.

Offenburg, den 10.05.1999



Dr. Bruder
Oberbürgermeister

