

STADTPLANUNGSAMT

Pu/ga AZ: 61.26.1.124/1

Zum Schreiben vom 24.4.2000
der Stadt Offenburg,
Stadtplanungsamt,
gehörend. Zu 4
Anlage Stadt Offenburg
für Stadt Offenburg

Bebauungsplan „Prinz-Eugen-Straße“

Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. IS. 2141); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466); die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58).

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen, deren Grundlage die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt

1.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet GE

1.2.1 In allen Teilen des Gewerbegebiets sind luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe unzulässig; Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen für die geplante Klinik, die Schule und die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO

1.2.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen werden in allen Teilen des Gewerbegebiets ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

1.2.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnungen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig und auf den der inneren Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen anzuordnen. § 1 Abs.6 Nr. 2 u. Abs. 7 BauNVO

1.2.4 Die gemäß § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind in dem mit 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets allgemein zulässig. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO

1.3 Mischgebiet MI

1.3.1 Die gemäß § 6 Abs.2 BauNVO in Nr. 6 und 7 genannten zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in allen Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

1.3.2 In dem mit 6 bezeichneten Teil des Mischgebiets sind ab dem ersten Obergeschoß nur Wohnungen zulässig. § 1 Abs.7 BauNVO

1.4 Sondergebiet SO „Klinik“

1.4.1 In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind die zum Betreiben eines psychiatrischen Krankenhauses gehörenden Anlagen zulässig.

1.5 Gemeinbedarf „Schule“

1.5.1 Auf dem gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstück ist die Einrichtung einer Grund- und Realschule der Stadt Offenburg sowie die Anlage der dazugehörigen Sport- und Spielfelder und sonstigen Freianlagen vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl GRZ

2.2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen um höchstens 10 % kann ausnahmsweise zugelassen werden. § 19 Abs.4 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Entlang der an der künftigen Erschließungsstraße festgesetzten Baulinie muß die Höhe baulicher Anlagen mindestens 170 m ü. NN betragen. § 16 Abs.4 und § 18 Abs.1 BauNVO

2.3.2 Entlang der am Kreisel Moltkestraße/Rammersweierstraße festgesetzten Baulinie muß die Höhe von Gebäuden mindestens 174 m ü NN betragen. § 16 Abs.4 und § 18 Abs.1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baulinie, Baugrenze

3.1.1 In den Gebietsteilen 2 und 3 kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die festgesetzte Baulinie um höchstens 6 m zugelassen werden, wenn dies der Bildung einer besonderen Gestaltung des Eingangsbereichs dient.

§ 23 Abs.2 BauNVO

3.1.2 In den mit 6 bezeichneten Gebieten dürfen die südwestlichen Baugrenzen durch Überdachungen oder verglaste Wintergärten um maximal 2,80 m überschritten werden.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebietsteile entlang der als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Einfriedigungen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.2.2 Soweit die Planzeichnung keine weiteren Flächen bestimmt, sind in den Gebieten 1, 2, 3, 4 Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs.5 BauNVO

3.2.3 In den Gebieten 6 und 7 sind Garagen und Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksteilen zulässig.

§ 23 Abs.5 BauNVO

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Grundstückszu- und abfahrten des Gewerbegebiets und des Klinikgebiets sind an der festgesetzten Erschließungsstraße entsprechend Planzeichen anzuordnen.

5. Begrünung

5.1 Freiflächen

5.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.

§ 9 Abs.1 Nr. 20 + 25 a BauGB

5.1.2 Für jeweils 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 3 Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten. (Gehölzliste siehe Begründungstext)

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

5.2 Stellplätze

- 5.2.1** Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 5 Stellplätze ein Laubbaum. (Gehölzliste siehe Begründungstext)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5.3 Fassaden

- 5.3.1** Zusammenhängend geschlossene Außenwände mit einer Größe von mehr als 25 m² sollen mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden. (Arten siehe Begründungstext)

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

5.4 Bäume

- 5.4.1** 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

- 5.4.2** Ausnahmsweise kann im Gebiet 1 und im Sondergebiet „Klinik“ vom Erhaltungsgebot (5.4.1) abgesehen werden, wenn funktionale Gründe dies zwingend erfordern.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Fahrradabstellplätze

- 1.1** Auf den Grundstücken der Baugebiete sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl herzustellen:

§ 74 Abs.2 Nr. 6 LBO

2. Befestigung von Stellplätzen

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3. Dachgestaltung

- 3.1** Die Dachflächen von Gebäuden dürfen eine Neigung von höchstens 18° haben; bei gebogenen Dachformen können ausnahmsweise größere Neigungen zugelassen werden.

- 3.2** Für bauliche Ergänzungen an erhaltenswerten Gebäuden mit Satteldach dürfen auch größere Dachneigungen zugelassen werden.

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

4. Einfriedigungen

- 4.1** Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen oder ganz mit Laubhecken auszubilden.
(Arten siehe Begründungstext) § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
- 4.2** In den mit 6 bezeichneten Gebieten sind nur Einfriedigungen zulässig, die aus Laubgehölzen gebildet sind und auf einer Höhe von maximal 0,80 m gehalten werden.
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Kennzeichnungen
§ 9 Abs.5 BauGB

1. Altlasten

- 1.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet; ihre Beseitigung ist bereits im Gange.
§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

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

1. Obstbaumwiese

Die im Gebiet 1 entlang der Rammersweierstraße angelegte Obstbaumwiese ist eine nach Landesstraßengesetz festgestellte Ausgleichsfläche und muß erhalten werden.

Hinweise

1. Aufgrund der starken Bombardierung des Kasernengeländes im 2. Weltkrieg muß mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

Anhang:
Bebauungsplanung „Prinz-Eugen-Straße“

Gehölzliste
Standortgerechte Gehölzarten und Kletterpflanzen zur Auswahl

1. Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Birne	<i>Pirus communis</i>

2. Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

3. Kletterpflanzen

Waldrebe (versch. Arten)	<i>Clematis spec.</i>
Efeu "	<i>Hedera spec.</i>
Wilder Wein "	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterspindel	<i>Euonymus fortuneii</i>
Geißblatt "	<i>Lonicera spec.</i>
Kletterrose "	<i>Rosa spec.</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>