

## Festsetzungen

### zum Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“

#### 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. 3 Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (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 2 des Gesetzes vom 14.03.2001 (GBL. S. 189).

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauGB)

##### 2.1.1 Kerngebiete MK 1 und MK 2 (§ 7 BauNVO)

Im Bereich der Kerngebiete MK1 und MK2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Kerngebiet MK2 wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gebäudebezogen eine bestimmte Größe der Bruttogeschossfläche als Mindestwohnanteil festgelegt z.B. Wo mind.40 % (siehe Planeinschrieb).

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO sowie die unter Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten sind in den Gebieten MK1 und MK2 nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

Die in Kerngebieten unter § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind sowohl im MK1 als auch MK2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

1. Spielhallen
2. Sexshops und Sexkinos

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

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

1. Im Bereich der mit TGa (Tiefgarage) gekennzeichneten Grundstücke ist eine öffentliche Tiefgarage 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.

### **2.1.4 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrten zu Grundstücken werden mit Ausnahme der Zufahrt zur öffentlichen Garage auf max. 5,0 m pro Grundstück und Straßenseite beschränkt.

### **2.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Mit Ausnahme der bestehenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerplätze nicht zulässig.

### 2.1.6 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.

### 2.2 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 Bäume sind zu erhalten. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bäumen sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

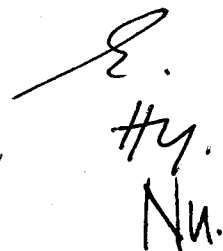
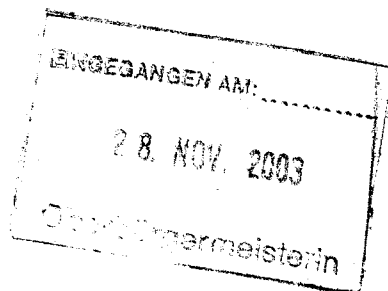
### 3. Nachrichtliche Übernahme

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

Offenburg, den 24.11.2003



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin



## Satzung

gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“

### 1. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBL. S. 521).

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 74 LBO

Für die Gestaltungsvorschriften gelten die Regelungen der **Satzung zum Schutze des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen vom 24.05.1982**

#### 2.1 Höhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Im Planbereich sind

- Traufhöhe
- Firsthöhe
- Dachneigung
- Traufgesims

durch den vorhandenen Bestand festgelegt und durch bauliche Maßnahmen nicht zu verändern.

b) Für die Neubebauung bzw. sonstige bauliche Veränderungen sind die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Bei sonstigen baulichen Veränderungen im Anschluß an die vorhandenen Gebäude gelten die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Bestandes (Hauptgebäude).

#### 2.2 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Abweichend von den Festsetzungen der Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen kann bei dem Modehaus Keilbach Flst. Nr. 47, 47,3 und 44/1, ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (3 %) mit Attikageschoss zur Ausführung kommen. Die Traufkante des Hauptbaukörpers sollte jedoch ein ausladendes Gesims erhalten.

#### 2.3 Dachgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in den Blockinnenbereichen geplante eingeschossige Hofbebauung ist als begrüntes Flachdach auszuführen.

## 2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3LBO)

1. Im Bereich der Blockinnenhöfe sind bis 1,80 m hohe, geschlossene Sichtschutzwände zugelassen.
2. Zum öffentlichen Bereich sind nur geschlossene Mauern mit einer Gesamthöhe von mind. 1,80 m und max. 2,20 m zugelassen.
3. Maschendraht und Stahlgitterzäune sind nicht zulässig.

## 2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen oder wasserdurchlässig zu gestalten.  
Kfz-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Offenburg, den 24.11.2003



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

