

Zum Schreiben vom 27.4.09  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanung  
gehörend. 4  
Anlage.....  
für.....Stadt Offenburg

# **BEBAUUNGSPLAN „BURGERHOF“**

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**06.04.2009**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**501.510.26.1-131**

## Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), und durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl.S. 252).

## Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Besonderes Wohngebiet WB

1.1.1. Die gem. § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im festgesetzten Besonderen Wohngebiet WB unzulässig. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

1.1.2. Wie in der Planzeichnung festgesetzt, muss der Anteil der Wohnnutzung in Gebäuden mindestens 40 % bzw. 60 % der Geschossflächen betragen.

§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

#### 1.2. Allgemeines Wohngebiet WA

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA unzulässig. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Bestimmung des Nutzungsmaßes

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

#### 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen GRZ ist nur für die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Wohngebiete WB und WA sind mit Ausnahme von Terrassen, Spielplätzen, Wegen und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO

### **4. Stellplätze und Garagen**

Der Stellplatzbedarf ist in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.4 BauNVO

### **5. Öffentliche Grünfläche**

Die als öffentliche Grünfläche „Park“ festgesetzte Fläche entlang der Stadtmauer dient dem Gemeingebrauch, sie enthält auch das öffentliche Fußwegenetz.

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

### **6. Begrünung**

#### **6.1. Bäume**

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

### **7. Schallschutz**

Auf die geplante Wohnbebauung wirken Verkehrsgeräusche von der Landesstraße L99 (Hauptstraße/Grabenallee) und der Kittelgasse ein. Im Zuge von Neubauvorhaben ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln. Gegebenfalls sind ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster entsprechender Klassifizierung) vorzusehen

## **Örtliche Bauvorschriften**

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

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen,**

#### **1.1. Hinweis auf Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

In der geltenden Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Offenburg vom 24.05.1982 sind für den Bereich der Altstadt zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich Vorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Vorschriften sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

#### **1.2. Abstell- und Gerätehütten**

Innerhalb der mit einem Vollgeschoss überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Altbaus im Innenhof dürfen Abstell- und Gerätehütten mit einer Höhe (OK Dachhaut) von höchstens 2,50 m über natürlichem Gelände errichtet werden.

## **2. Begrünung von Freiflächen**

Mit Ausnahme der Hof-, Terrassen- und Wegeflächen sind alle weiteren Freiflächen einschließlich der Flächen über Tiefgaragen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

## **Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **§ 9 Abs. 6 BauGB**

#### **1. Denkmalschutz**

**1.1.** Die im Geltungsbereich als Denkmal gekennzeichneten Gebäude sind ausgewiesene Kulturdenkmale im Sinne des § 2 bzw. 12 DSchG. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und zu prüfenden Objekte des Regierungspräsidiums Freiburg vom 05.11.07 als archäologische Kulturdenkmale dargestellt.

**1.2.** Aufgrabungen und Eingriffe in den Boden sind rechtzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, sind die Denkmalschutzbehörden gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **2. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Tankstelle STHGA“ Kittelgasse 1 Flst. Nr. 146/1. Der Standort ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Aufgrund der Erkundungsmaßnahmen von 1992 und 1995 sowie dem Ergebnis einer Begehung der Kellerräume unter dem Altlastengrundstück im Oktober 2007, besteht derzeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Handlungsbedarf. Das Grundstück ist im Bodenschutzkataster in Kategorie „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Falls bei Erdarbeiten Altlastenrelevante Auffüllungen, Anlagen, Bodenverunreinigungen etc. vorgefunden werden, ist das Landratsamt zu verständigen.

## **Hinweise**

#### **1. Werbeanlagensatzung**

In der geltenden Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg werden Vorschriften zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten festgesetzt, um eine Verunstaltung der Bausubstanz, des Stadtraums sowie des historischen Stadtbildes zu vermeiden. Diese Vorschriften der Satzung sind bei der Anbringung von Werbeanlagen zu beachten.

## 2. Baumschutz

Entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg sind alle Bäume mit einem bestimmten Stammumfang unter Schutz gestellt. Diese und alle weiteren Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Offenburg, den 06.04.2009

  
Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

