

**BEBAUUNGSPLAN
„FREIBURGER STRASSE“**

5. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

18.05.2009

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-73/5

Rechtsgrundlage

1. 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)
2. 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)
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiete GE

1.1.1. Mit Ausnahme des auf Flst.Nr. 8291 und 1512/50 (Gebiet 11) genehmigten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.1.2. Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten können nur auf den Gewerbegrundstücken entlang der Kinzigstraße und dem westlichen Abschnitt der Freiburger Straße zugelassen werden.

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 + Abs. 8 BauNVO

1.2. Mischgebiete MI

1.2.1. Mit Ausnahme des auf Flst.Nr. 142714 (Gebiet 5) genehmigten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs sind in allen Mischgebieten des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig; andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.2.2. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe werden für die Gebiete 1,4, 5, 6, 8, 9 ausgeschlossen, in Gebiet 10 können sie ausnahmsweise zugelassen werden. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.3. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nur in den Gebieten 5, 8 sowie in dem an der Freiburger Straße liegenden Teil von Gebiet 1 zulässig. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO

1.2.4. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gebieten 1, 4, 5, 6, 8, 10 ausgeschlossen. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.5. In Gebiet 4 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, baurechtlich genehmigter gewerblicher Anlagen des ansässigen Elektromotoren-Gerätebau-Betriebs auf Flst.Nr. 1511/28 zulässig, wenn diese nicht zu erheblichen Belästigungen der Umgebung führen. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.2.6. In Gebiet 8 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, baurechtlich genehmigter gewerblicher Anlagen des ansässigen Elektro- und Maschinengroßhandels und der Tankstelle mit Waschanlage auf Flst.Nr. 1426, 1425/6, 1425 zulässig, wenn die über das im Mischgebiet verträgliche Maß hinausgehenden Störungen durch An- und Abfahrverkehr auf die Freiburger Straße beschränkt bleiben. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.3. Allgemeines Wohngebiet WA

1.3.1. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden und Handwerksbetriebe dürfen nur auf den an der Straßburger - und Freiburger Straße liegenden Grundstücken ausnahmsweise errichtet werden. §1 Abs. 7 Nr.3 und Abs. 8 BauNVO

1.3.2. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in Gebiet 2, 3, und 7 nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.4. Sondergebiet „SO Sportfachmarkt“

1.4.1. Das festgesetzte Sondergebiet „SO Sportfachmarkt“ (Gebiet 13) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelbetriebs für Sportartikel mit insgesamt 6000 m² Verkaufsfläche.

Als innenstadtrelevante Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von 3000 m² werden zugelassen:

- Sporttextilien aller Art
- Sportschuhe aller Art (außer Ski- und Snowboardschuhe, Schlittschuhe)
- Sportartikel und Zubehör (z.B. Tennisartikel, Inliner, Bergsport- und Wanderartikel, Rucksäcke, Fußbälle, Kampfsportartikel)
- Zubehör aller Art (z.B. Nahrungsergänzungsmittel, Pflegemittel)

Als Nicht-innenstadtrelevante Sortimente werden zugelassen:

- Fahrräder und Zubehör (ohne Bekleidung)
- Surfbretter, Ski, Snowboards, Skischuhe, Snowboardschuhe, Schlittschuhe (ohne Bekleidung)
- Campingartikel, Artikel für Golfsport und Tauchen
- Geräte für den Schulsport (z.B. Barren, Reck), Fitnessgroßgeräte (z.B. Heimtrainer)

1.4.2. Gastronomie und sonstige Gewerbebetriebe außer Einzelhandel sind im Sondergebiet „SO Sportfachmarkt“ zulässig. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.4.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Sondergebiet „SO Sportfachmarkt“ ausnahmsweise zulässig. § 11 Abs. 2 und 3 Bau NVO

1.5. Fläche für den Gemeinbedarf

1.5.1. Die für den Gemeinbedarf „Schulzentrum“ festgesetzte Fläche ist für die Errichtung und den Betrieb verschiedener Schulen und Bildungseinrichtungen der Stadt Offenburg sowie für die Anlage der dazugehörigen Sport- und Spielfelder und sonstigen Nebenanlagen vorgesehen. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

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, Grund- und Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.1.2. In Gebiet 1 soll zur Bildung eines baulichen Übergangs zur benachbarten zweigeschossigen Wohnbebauung von Gebiet 2 die zulässige Geschosszahl abgestuft werden: entlang der östlichen Baugrenze darf die Bebauung maximal 3 Vollgeschosse erreichen, der zulässige Höchstwert von 4 Vollgeschossen darf nur im westlichen Grundstücksteil im Abstand von mindestens 20 m zur Straßenbegrenzungslinie „Im unteren Angel“ verwirklicht werden. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. Im WA-Gebiet 2 muss die durch die historische Bebauung gegebene Traufhöhe in einer Höhe von 4,30 m, die Firsthöhe von maximal 9,50 m über Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Straße bei allen Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen eingehalten werden; dies gilt nicht für die dreigeschossige Bebauung im Gebietsabschnitt an der Freiburger Straße. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 m (§ 68 b WG) ist zu beachten. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.2. Baugrenze

3.2.1. Im WA-Gebiet 2 darf die rückwärtige Baugrenze durch verglaste Wintergärten um maximal 2 m überschritten werden. § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Verkehrsflächen

4.1. Zufahrten

4.1.1. Die Grundstückszu- und Abfahrten von Gebiet 11 an der Freiburger Straße und an der Wasserstraße sind innerhalb des durch Planzeichen begrenzten Bereichs anzuordnen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Begrünung

5.1. Freiflächen

5.1.1. Bei wesentlichen Änderungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen, für jeweils 100 m² ist ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 3 Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.2. Stellplätze

5.2.1. Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 Laubbaum. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.3. Bäume

5.3.1. Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2 m von Versiegelung freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

5.3.2. Ausnahmsweise kann vom Erhaltungsgebot für einzelne Bäume abgesehen werden, wenn betrieblich-funktionale Gründe dies zwingend erfordern und die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden.

5.4. Öffentliche Grünflächen

5.4.1. Auf der als Sportanlage (ESV) festgesetzten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils an der Freiburger Straße ein Gebäude mit Umkleideräumen und allen Nebenräumen sowie eine Gaststätte zulässig; innerhalb der überbaubaren Fläche an der Kinzigstraße ist eine Sport- und Tennishalle zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Leitungsrecht

6.1. Das festgesetzte Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 3 m umfasst die Befugnis des städtischen Eigenbetriebs "Stadtentwässerung", unterirdische öffentliche Abwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung können ausnahmsweise zugelassen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1. Im Wohngebiet 7 sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Aufenthaltsräumen in Gebäuden an der Straßburger Straße Lärmschutzfenster mit Schallschutzklasse 2 mit einem bewertetem Schalldämmmaß von 32 dB vorzusehen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

1.1. Im WA-Gebiet 2 ist eine Dachneigung von 47° entsprechend der Dachneigung der historischen Bebauung für alle Neu-, Um- und Anbaumaßnahmen zwingend vorgeschrieben; für bereits veränderte Dachformen sowie für die an die Freiburger Straße angrenzende Bebauung können Ausnahmen zugelassen werden. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.2. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 28° sind Gauben unzulässig; bei Dachneigungen von 28° - 38° sind nur stehende Gauben mit Flachdach (Gefälle max. 5%) oder mit Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.3. Die Länge der Gauben wird auf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeaußenwandlänge, höchstens jedoch auf 3,0 m beschränkt; die Höhe darf 1,10 m, gemessen an der senkrechten Außenwand vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren, nicht überschreiten. § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2. Einfriedigungen

2.1. Einfriedigungen innerhalb der Wohngebiete und zu öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen oder ganz mit Laubhecken auszubilden. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.2. In den Wohngebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, in allen übrigen Gebieten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wobei die Höhe von Sockeln 0,25 m nicht überschreiten darf. Ausnahmen aus zwingenden funktionalen Gründen können zugelassen werden. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3. Bei der Gestaltung der Einfriedigung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Werbeanlagen

3.1. Werbeanlagen an Gebäuden im SO-Gebiet, den GE- und MI-Gebieten dürfen die Traufkante nicht überschreiten. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

3.2. Freistehenden Werbeanlagen im SO-Gebiet, den GE- und MI-Gebieten dürfen eine Höhe von 6 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 5 BauGB

1. Altlasten

1.1. Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

1.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,41 m ü. NN beschränkt.

1.2. Der innerhalb des dargestellten Kreisbogens liegende Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: -die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hubschrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN hinausragen.

2. Denkmalschutz

2.1. Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Bauliche Änderungen bedürfen zusätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2.2. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761 /207120 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3. Leitungen

3.1. Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des in der Planzeichnung angegebenen Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung müssen bei der Planung von baulichen Anlagen Mindestabstände zwischen 3 und 5 m zur Hochspannungsleitung eingehalten werden, die für den jeweiligen Einzelfall vom Leitungsträger rechnerisch festzulegen sind. Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich von Masten im Abstand von 10 m von Hochbauten aller Art freizuhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Der Leitungsträger, EnBW Regional AG Karlsruhe, ist bereits im Planungsstadium zu informieren.

3.2. Abwasser-Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (A) sind unterirdische Abwasserkanäle des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, die von Überbauung und dichter Bepflanzung für Unterhaltungsarbeiten freizuhalten sind.

3.3. Gasfernleitung

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (G) sind Gasfernleitungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS), zu der beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 3 m ab Rohrachse von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Weitere technische Bedingungen nennt der Leitungsträger.

Hinweis

1. Bestandsschutz

Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig, auch dann, wenn sich zwischenzeitlich die rechtlichen Grundlagen geändert haben; substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben zulässig.

Offenburg, den 18.05.2009

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin