

**BEBAUUNGSPLAN
„ALTE JUSTIZVOLLZUGSANSTALT“**

STADT OFFENBURG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
17.12.2012
DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG
501.5110.26.1-148**

Bebauungsplan „Alte Justizvollzugsanstalt“, Stadt Offenburg

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Besonderes Wohngebiet WB

1.1.1 Die Ausnahmen gem. § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Wandhöhen, Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse.
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2+3 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.2 Die Gebäudehöhe GH ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und höchstem Punkt der Dachhaut, bzw. höchstem Punkt einer Attika. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstem Punkt der Dachhaut bzw. höchster Punkt einer Attika.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist in den Teilbereichen 1, 4a und 4b die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend. In den Teilbereichen 2,3, 4c und 5 werden die Höhen des Erdgeschoß - Fertigfußbodens als Maximalwerte in Meter über Normalnull (NN) wie folgt festgesetzt:

Teilbereich 2: max. 159,70 m über NN
Teilbereich 3: max. 161,04 m über NN
Teilbereich 4c: max. 157,16 m über NN
Teilbereich 5: max. 159,30 m über NN

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.4 Im Teilbereich 3c darf die mit max. 12,00 m festgesetzte Gebäudehöhe zur Erschließung der Dachgeschosse in den Teilbereichen 3b durch Aufzüge und Verbindungsgänge um maximal 3,50 m überschritten werden. Ein Anschluss des Aufzuges an die Dachflächen des Teilbereichs 3b ist zulässig.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.5 Im Teilbereich 4b darf die mit max. 10,50 m festgesetzte Gebäudehöhe durch Minarette um maximal 3,00 m überschritten werden.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.6 Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen GRZ nicht anzurechnen.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO

3.2.1 Baugrenzen dürfen mit Balkonen oder anderen Bauteilen nicht überschritten werden.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO

3.2.2 In den Teilbereichen 2a und 2b sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO

3.2.3 In den Teilbereichen 2a und 2b darf die östliche Baulinie mit Balkonen um bis zu 0,80 m überschritten werden.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO

3.3 Die im zeichnerischen Teil als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche (östlicher Rand der Teilbereiche 2a und 2b) ist mit einem immergrünen Gehölz zu bepflanzen, das auf der vollen Tiefe durch Formschnitt auf einer Höhe von ca. 0,50 m gehalten werden kann. Der entsprechende Formschnitt ist mind. einmal pro Jahr durchzuführen. Es sind nur folgende Gehölzarten zulässig: Europäische Eibe (*Taxus baccata*), Hemlocktanne (*Tsuga canadensis*), Hainbuche (*Arpinus betulus*) sowie Buchsbaum (*Buxus sempervirens*). Die Bepflanzung darf nur durch die Anlage der

Hauszugänge unterbrochen werden. Über die Hauszugänge hinaus sind auf dieser Fläche keinerlei weitere Nutzungen zulässig. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 In den Teilbereichen 2a und 2b sind Ein- und Ausfahrten zu einer Tiefgarage nur in dem im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Bereich zulässig. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.2 In den Teilbereichen 2a und 2b sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig; oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports sind unzulässig. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

5.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit einer Höhe von über 0,80 m ab OK bestehendem Gelände unzulässig. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

6. Verkehrsflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil mit „öffentlicher Geh- und Radweg“ festgesetzte Fläche darf in Notfällen von Feuerwehr- und Rettungsdienst-Fahrzeugen sowie ausnahmsweise von Umzugswagen befahren werden (gilt jeweils für beide Fahrrichtungen). § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

7. Geh- und Fahrrecht

7.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten, Feuerwehr sowie Umzugswagen zu belasten (gilt jeweils für beide Fahrrichtungen). Das Geh- und Fahrrecht gilt ebenso für mobilitätseingeschränkte Personen. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

8. Ver- und Entsorgung

8.1 In allen Straßen, Radwegen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

9. Immissionsschutz

9.1 Aufenthaltsräumen, in denen nachts die Orientierungswerte gem. DIN 18005 überschritten werden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern die schützenswerten Räume keine Lüftungsmöglichkeit an einer Gebäudefassade aufweisen, an welcher der Orientierungswert eingehalten wird. Für alle neu zu erstellenden Gebäude muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geführt werden.

Hinweis: *Der Schallschutznachweis regelt den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) gegenüber dem vorhandenen maßgebli-*

chen Außenlärmpegel. Es wird darauf hingewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 nicht nur den Verkehrslärm berücksichtigt (der Verkehrslärm ist im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht worden), sondern alle anderen Geräuscharten (Gewerbe-, Freizeit-, Sport-, Fluglärm) beinhaltet. Der Schallschutznachweis muss dies mit berücksichtigen. § 9(1) Nr. 24 BauGB.

10. Baumpflanzgebote

10.1 Im Teilbereich 3 acht gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Teilbereich 5 sind drei gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

§ 9(1) Nr. 25a BauGB

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachgauben

1.1.1 Für Hauptgebäude werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen in den Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt.

1.1.2 Für Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen

1.1.4 Als Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur Dachgauben zulässig.

1.1.5 Die Länge einzelner Dachgauben darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge, jedoch nicht mehr als 3.00 m betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

1.1.6 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben und der Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

1.1.7 Die Vorderfront von Dachgauben muss mind. 0,50 m hinter der Fassadenebene liegen.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für Stellplätze, Wege und Zufahrten benötigt werden - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und / oder rechtlich nichts anders geboten ist.

3. Dachdeckungen und Fassaden aus Metall

3.1 Dachdeckungen und Fassaden aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

4. Bepflanzung im Bereich der Sichtfelder

4.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,80 m ab OK bestehendem Gelände unzulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Entlang der im zeichnerischen Teil als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche (östlicher Rand der Teilbereiche 2a und 2b) sind Einfriedungen unzulässig.

5.2 Einfriedungen sind auch unzulässig auf den Flächen zwischen öffentlichem Geh- und Radweg und westlicher Baugrenze des Teilbereichs 3.

5.3 Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Teilbereich 5 und öffentlichem Geh- und Radweg sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,00 m, sowie die Wiederverwendung von Natursteinen der historischen Gefängnismauer bis zu einer Höhe von max. 1.50 m ab OK Geh- und Radweg zulässig.

5.4 Gleiches gilt auch im südlich anschließenden Abschnitt des Geh- und Radweges, angrenzend an Teilbereich 4c.

C Hinweise

1. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer nach § 2 DSchG geschützten Fläche. Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. sind archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabensträgers im Vorfeld der Baumaßnahmen durchzuführen.

2. Altlasten

Auf dem Grundstück 2585/1 befindet sich bislag die Kfz.-Werkstatt Nissan (Autohaus End) mit einer dazugehörigen ehemaligen Tankstelle. Im Auftrag der Stadt wurde eine Orientierende Untersuchung (1. technische Untersuchung) durchgeführt. Auf Grund der Ergebnisse aus dieser Untersuchung wurde die Fläche durch das Landratsamt am 18.03.2011 in B = Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Es muss für eine fachgerechte Entsorgung von Bodenmaterial und der unterirdischen Anlagenteile (Tanks, usw.) gesorgt werden, wenn es zum Eingriff kommt.

Offenburg, den 05.02.2013

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin