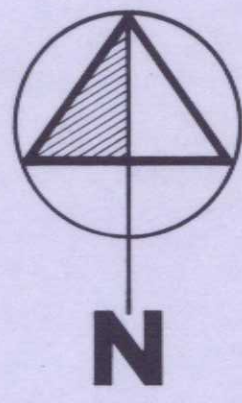


PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEBEGEBIET AN DER
RAMMERSWEIER STRASSE"
RECHTSKRAFT 20.07.1992

BEBAUUNGSPLAN
"AUF DEM LERCHENRAIN"
RECHTSKRAFT 05.04.1955

BEBAUUNGSPLAN
"GALGENFELD"
RECHTSKRAFT 26.10.1938

UNGÜLTIG

Ersetzt durch:
"Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße"
Bebauungsplan Nr. 301.3110.26:1-145

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1, 2, 3 u. 7 BauGB

MI

MISCHGEBIET

GE

GEWERBEBEIET

SO

SONDERGEBIET „KLINIK“

GRZ

0,5

GRUNDFLÄCHENZAHL
ALS HÖCHSTMASS

GFZ

1,2

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
ALS HÖCHSTMASS

IV

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

HA

170

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN M ÜBER NN
ALS MINDESTMASS

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

GRUNDSCHULE DER STADT OFFENBURG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE

EINFABRTSBEREICH

AUFSCÜTTUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

PARKANLAGE MIT GEH- UND RADWEGEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

STELLPLÄTZE

GARAGEN

ST

Ga

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

D

18°

DACHNEIGUNG
ALS HÖCHSTGRENZE

KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB, § 1 Plan ZV

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT

UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

GEBAUDEBESTAND

GEHOLZBESTAND

VORHANDENE GELÄNDEHÖHE IN METER ÜBER NN

VORHANDENE BÖSCHUNG

ORDNUNGSNUMMER

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 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. 59).

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

1.1.1 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungstätten unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Gewerbegebiet GE

1.2.1 In allen Teilen des Gewerbegebiets sind luftbelastende und geruchsbelästigende 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.

1.3.2 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, Gebäuhöhen, 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 Kreisell-Multistraße/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 Grundstücksflächen

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

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 wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, z.B. Pflaster mit Raseinfügen, 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. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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. Obstbaumweise

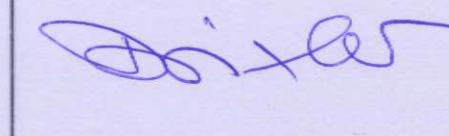
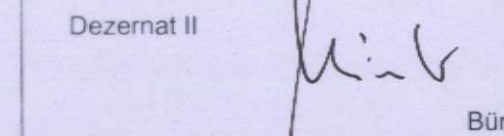
Die im Gebiet 1 entlang der Rammersweierstraße angelegte Obstbaumweise ist eine nach Landesstraßengesetz festgestellte Ausgleichsfläche und muß erhalten werden.

Hinweise

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

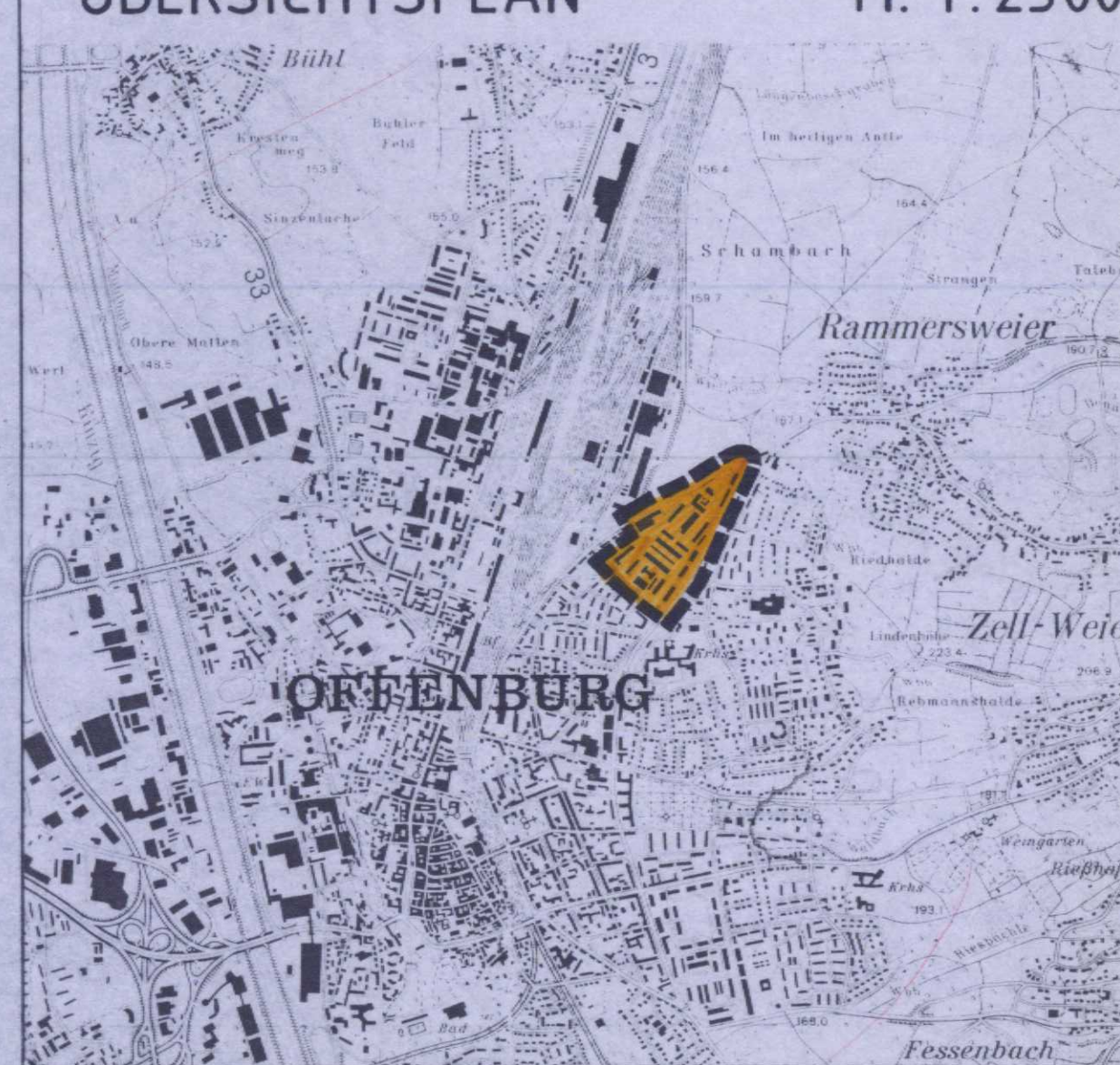
PLANVERFAHREN

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Grundkarte Die Planunterlagen nach dem Stand vom 27.1.1999 entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZVO vom 18.12.1990. Offenburg, den 27.1.1999 FB 5 Bauverweise 	Planentwurf Erstellung des Planentwurfs, der Anlagepläne und des Textteils. Offenburg, den 27.1.1999 FB 5 Stadtplanung  Bürgermeister
Bürgerbeteiligung Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.1.1999 bis 5.2.1999. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung war am 4.2.1999.	Änderungsbescheid Der Gemeinderat hat am 22.2.1999 die Änderungen des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Offenburg, den 22.2.1999  Oberbürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 5.2.1999 bis einschließlich 6.4.1999 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 25.2.1999 im "Offenbacher" ortsüblich bekannt gemacht.	Satzungsbescheid Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB am 10.5.1999 als Satzung beschlossen. Offenburg, den 10.5.1999  Oberbürgermeister
Rechtskraft Durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan am 21.12.2000 rechtsverbindlich geworden. Offenburg, den 21.12.2000  Oberbürgermeister	

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25000



STADT OFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
"PRINZ-EUGEN-STRASSE"

1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

FB 5 STADTPLANUNG
PLANNR.:

1/1999
61.26.1.124/1

B01OG124.tif