

Zum Schreiben vom 10.8.09
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend. 4
Anlage Stadt Offenburg
Nr.

BEBAUUNGSPLAN „DER UNTERE ANGEL“

7. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG

18.05.2009

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-71/7

Festsetzungen Bebauungsplan „Der untere Angel“ 7.Änderung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert 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. Gewerbegebiete GE

1.1.1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten wie

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

sind in Gebieten 1, 2, 3, 4, 5 unzulässig, andere Einzelhandelsbetriebe 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 zugelassen werden.

§1 Abs. 4 Nr.1 und Abs. 8 BauNVO

1.2. Mischgebiete MI

1.2.1. In den Gebieten 6 und 7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend 1.1.1 unzulässig, andere Einzelhandelsbetriebe

können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO

1.2.2. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden für die Gebiete 6 und 7 ausgeschlossen.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegebiets ist in Gebiet 6 eine Nutzungsgliederung vorgesehen, bei der die allgemein zulässige Wohnnutzung entlang der Straße im unteren Angel anzuordnen ist, während die rückwärtigen Grundstücksteile für die betrieblichen und sonstigen Nutzungen bestimmt sind. § 1 Abs. 4 Nr.1 + Abs. 8 BauNVO

1.2.4. An der nordwestlichen Grenze von Gebiet 7 ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des benachbarten Gewerbebetriebs die Anordnung von Wohngebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung von Emissionen der im Mischgebiet hinzunehmende Störungsgrad nicht überschritten wird. § 1 Abs. 4 Nr.1 + Abs. 8 BauNVO

1.2.5. In Gebiet 7 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener, baurechtlich genehmigter gewerblicher Anlagen der ansässigen Betriebe Bau- und Kunstschlosserei und Bauelementenvertrieb auf den Grundstücken Flst.Nr. 5616 und 5616/1 zulässig, wenn diese nicht zu erheblichen Belästigungen der Umgebung führen. § 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 Franz-Simmler-Straße liegenden Grundstücken errichtet werden. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs.8 BauNVO

1.3.2. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in Gebiet 8 und 9 nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.4. Flächen für den Gemeinbedarf

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

1.4.2. Die für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche zugunsten des Vereins „Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Offenburg e.V.“ ist für die Errichtung und den Betrieb einer Behinderten-Werkstätte mit Wohnheim und Verwaltung und allen dafür erforderlichen Anlagen vorgesehen. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.4.3. Die Gemeinbedarfsfläche „Kirche und Gemeindehaus“ dient der römisch-katholischen Gemeinde St. Fidelis und dem Kapuziner-Kloster zum Errichten und Betreiben kirchlicher Einrichtungen mit den dafür erforderlichen Anlagen und Freiflächen. § 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, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse.

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

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. In Gebiet 2 darf die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenzen entsprechend Planeintrag an der Kinzigstraße 16 m über Straßenniveau, an der Otto-Hahn-Straße im östlichen Teil 12 m über Straßenniveau, im westlichen Teil 8 m über Straßenniveau nicht überschreiten. §16 Abs.2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2.2. Im WA-Gebiet 8 muss die durch die vorhandene zweigeschossige Bebauung gegebene Traufhöhe von 7,0 m über Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Straße eingehalten werden. §16 Abs.2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; in Gebiet 2 sind sie generell zulässig. Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens in einer Breite von 5 m (§ 68b WG) ist zu beachten. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1.2. In Gebiet 2 kann eine Überschreitung der durch die Lage der Kanäle bedingten Baugrenzen zugelassen werden, soweit der Leitungsträger dem zustimmt. § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Verkehrsflächen

4.1. Zu- und Abfahrten

4.1.1. Die Grundstückszu- und Abfahrten von Gebiet 3 an der Kinzigstraße und von Gebiet 2 an der Kinzigstraße und Otto-Hahn-Straße sind innerhalb des durch Planzeichen begrenzten Bereichs anzuordnen. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1.2. In Gebiet 1 sind Grundstückszu- und Abfahrten an der Kinzigstraße nicht zulässig. § 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. 20+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 2 x 2 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

5.3.3. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

6. Leitungsrecht

6.1. Abwasserentsorgungsleitungen

6.1.1. 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 nach Absprache mit dem Leitungsträger ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

1.1. Im WA-Gebiet 8 und 9 beträgt die zulässige Dachneigung 30-35°.

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.

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.

2. Einfriedigungen

2.1. Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen vollständig zu begrünen oder ganz mit Laubhecken auszubilden.

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.

2.3. Bei der Gestaltung der Einfriedigung ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1. Werbeanlagen an Gebäuden in den GE- und MI-Gebieten dürfen die Traufkante nicht überschreiten.

3.2. Freistehende Werbeanlagen in den GE- und MI-Gebieten dürfen eine Höhe von 6 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Kennzeichnung

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Altlasten

Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht.

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. Leitungen

2.1. Abwasserentsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind unterirdisch verlegte Abwasserkanäle des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, die von Überbauung und dichter Bepflanzung im Abstand von beiderseits 2,5 m, in Gebiet 2 von beiderseits 5 m für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten freizuhalten ist.

3. Denkmalschutz

3.1. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Hinweise

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

