

BEBAUUNGSPLAN „HENCO-AREAL“

Zum Schreiben vom.....
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend. 5
Anlage.....
für.....ZdA.....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STADT OFFENBURG

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.510.26.1-**

FEBRUAR 2007

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet MK

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Mischgebiet MI

1.2.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA

1.3.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3.2 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Gewerbebetriebs auf dem Flurstück Nr. 300/3 sind zulässig. § 1 Abs. 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. Als Bezugshöhe wird die aktuelle Geländeoberkante an der Kreuzung Hauptstraße/Badstraße von 153.83 m ü.NN definiert.

§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.1.2 An der Hauptstraße ist ein Bereich mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 18 m festgesetzt. In diesem Bereich darf die Baulinie mit einer bis zu 4 m auskragenden Überbauung überschritten werden. Im auskragenden Teil ist eine lichte Höhe von mindestens 3 m über der Verkehrsfläche freizuhalten.

§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

2.1.3 Im Mischgebiet darf die Höhe baulicher Anlagen 10,50 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe gilt die Straßenoberkante der Badstraße an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, außer Fahrradabstellanlagen, nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

3.2 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

3.2.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze zugelassen werden, wenn sie zusätzlich zu den Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 4.2 durch weitere Maßnahmen zur Begrünung und Freiflächengestaltung ergänzt und eingebunden werden.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

4. Begrünung

4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist je angefangene 50 m² ein Baum (Schwarzerle oder Trauben-Kirsche) zu pflanzen, hierbei ist im Süden ein Gruppe aus 3-5 Bäumen anzulegen, die restlichen Bäume sind entlang des Weges zu pflanzen. Die Arten können gemischt werden, wobei die Anzahl der Schwarzerlen überwiegen soll. Als Sortierung ist eine Größe von mindestens 18-20 (Umfang in cm) zu wählen. 50 % der Grünfläche sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern in der Sortie-

rung vStr 3-4 Tr, 100-150 cm Höhe, zu bepflanzen, die in Gruppen von 15 bis 35 Stück in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu errichten sind. Die übrige Fläche ist mit einer standortangepassten Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Die festgesetzten Bäume und Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.2 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

4.2.1 Im Kerngebiet MK sind unmittelbar entlang der südöstlichen Grenze Baumpflanzungen aus Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von maximal 12,5 m entlang der Grenze. Als Sortierung ist eine Größe von mindestens 18-20 (Umfang in cm) zu wählen. Die Baumscheiben müssen mindestens 4 qm umfassen. Der Bereich der Baumscheiben ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch einmal pro Grundstück, folgende Pflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- ein großkroniger, heimischer Laubbaum in der Sortierung 18-20 cm oder
- ein Obstbaum (bzw. Walnussbaum) in der Qualität „Hochstamm“ in der Sortierung 18-20 cm.

Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.

Zusätzlich sind 10 % der Grundstücksfläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern in der Sortierung vStr 3-4 Tr, 100-150, zu bepflanzen.

Sollte aufgrund eines Tiefgaragenbaus die Pflanzung von Bäumen nicht möglich sein, sind statt der Bäume Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind pro nicht gepflanzten Baum 35 m² mit Sträuchern aus heimischen, standortgerechten Arten in der Sortierung vStr 3-4 Tr, 100-150, zu bepflanzen. Dabei muss das Verhältnis Höhenmeter Tiefgaragenaufbau zur Endhöhe der Sträucher ungefähr 1: 4 betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.3 Dachflächen

Die Dachflächen von Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind – soweit sie nicht durch Gebäude überbaut sind - intensiv zu begrünen (Substratstärke > 0,40 m).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Dachflächen im Kerngebiet MK sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Zum Schutz der näheren Wohngebiete vor Lärmeinwirkungen sind entlang der östlichen und südlichen Grenze des Kerngebiets keine Eingänge und Ausgänge für Kunden und Besucher sowie keine Ein- und Ausfahrten von Garagen zulässig. Notausgänge können in diesen Bereichen zugelassen werden.

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

5.2 Garagen sind nur in den Untergeschossen und im Erdgeschoss (Höhe Badstraße) zulässig.

Öffnungen von Garagen sind entlang der südlichen Gebietsgrenze des Kerngebiets so zu erstellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete an den entsprechenden Gebietsgrenzen eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind versickerungsfähig anzulegen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2. Einfriedigungen

2.1 Zäune als Einfriedigungen im Kerngebiet entlang von Bad- und Hauptstraße sind nicht zugelassen. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2 Bei der Gestaltung von Einfriedigungen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung zu umgeben.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachkanten nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

IV. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer Rechtsvorschriften

1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hub-schrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg von 183,75 m ü. NN hinausragen.

V. Hinweise

1. Erdaushub

Werden bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten; Aushubarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

Offenburg, den 26. März 2007

Edith Schreiner

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



F. *Ph.*
Og
Nh.

