

**BEBAUUNGSPLAN
„BREITFELD“**

ENTWURF

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

+

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

29.03.2010

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.2-14

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet dient der Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt, zulässig sind die Anlagen zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung sowie die für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen.

§ 11 Abs.1 BauNVO

1.1.2 Die Lagerung der gemäß 1.1.1 zulässigen Stoffe ist im gesamten Sondergebiet zulässig, die Behandlung oder Wiederaufbereitung mit Hilfe von Anlagen zum Brechen und Sieben ist nur südlich des mit "Lagerfläche" bezeichneten und abgegrenzten Gebietsabschnitts zulässig; die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die unter 4. und 5. beschriebenen Schutzmaßnahmen sind dabei zu berücksichtigen.

§ 11 Abs.2 BauNVO

1.1.3 Mit der Lagerung der gemäß 1.1.1 zulässigen Stoffe darf im nördlichen Gebietsabschnitt erst begonnen werden, wenn die unter 5. festgesetzte Schutzpflanzung hergestellt ist; mit der Lagerung und Behandlung oder Wiederaufbereitung im südlichen Gebietsabschnitt darf erst begonnen werden, wenn die unter 4. festgesetzten Schutzmaßnahmen fertiggestellt sind.

§ 9 Abs.2 Nr.2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Bestimmung des Nutzungsmaßes

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

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

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf höchstens 0,8 ist zulässig, soweit ein Flächengewinn durch die in Festsetzung 4.3 Satz 4 zugelassene Ausbildung des Schutzwalls entsteht.

§ 19 Abs.4 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbeschränkung baulicher Anlagen auf max. 6,0 m (Oberkante Gelände bis Oberkante Dachhaut) gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen.

§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die für den Betrieb erforderlichen Gebäude sowie die Anlagen zur Behandlung sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig; außerhalb der Baugrenzen sind nur Lager-, Abstell- und Zufahrtsflächen sowie die in 4. festgesetzten Schutzwälle und Einfriedigungen zulässig. § 23 Abs.3 BauNVO

3. Verkehrsflächen

3.1 Einfahrtsbereich

Die Grundstückszu- und abfahrten des Betriebs sind ausschließlich innerhalb des durch Planzeichen im Südwesten des Sondergebiets festgesetzten Einfahrtsbereichs an der Kreisstraße K 5324 anzuordnen, Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden Wirtschaftswegen sind unzulässig. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in den Randbereichen des Sondergebiets dienen dem Ausgleich für den Eingriff durch die Betriebsanlage in die Landschaft sowie der Verminderung von Staubemissionen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch Anlage und Bepflanzung eines Schutzwalls. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.2 Der nach 4.1 festgesetzte Schutzwall ist als bepflanzter Erdwall in einer Höhe von mindestens 6,0 m und einer Böschungsneigung nach außen von 1:1 oder flacher auszubilden. Alternativ kann ein mindestens 4,0 m hoher bepflanzter Erdwall derselben Neigung errichtet werden, sofern dieser auf einer Breite von 4,0 m (Breite der Dammkrone) mit Gehölzen einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m bepflanzt wird. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.3 Der nach 4.1 festgesetzte Schutzwall ist im 1-m-Raster mehrreihig auf Lücke versetzt zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll auf der gesamten Außen- und Innenseite, sowie im Falle eines 4 m hohen Walles auf der Dammkrone vorgenommen werden. Es sind standortgemäße, heimische Sträucher zu verwenden. Der Ersatz der inneren Böschungflächen durch Stützwände ist zulässig, wenn die dadurch entfallende Böschungsbepflanzung in anderen Bereichen des SO-Gebeits oder unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich hergestellt wird.

Empfohlene Pflanzenauswahl für die Dammseiten vgl. Gehölzliste im Anhang, 8.2, 9.3. und Bodendecker; empfohlene Pflanzenauswahl für die Dammkrone vgl. Gehölzliste im Anhang, 8.1 und 8.2; Mindestpflanzqualität: 175/200.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Die in der Planzeichnung als Pflanzflächen festgesetzten Randbereiche des Sondergebiets dienen dem Ausgleich für den Eingriff durch die Betriebsanlage in die Landschaft, der Verminderung von Staubemissionen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Einbindung des Betriebsstandorts in die Umgebung durch eine standortgemäße, abschirmende Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5.2 Die nach 5.1 festgesetzten Flächen sind mit standortgemäßen, heimischen Laubgehölzen in Form mindestens 2-reihiger dichter Hecken im Raster 1,50 m x 1,50 m versetzt auf Lücke zu bepflanzen. Eventuell dort schon vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden. Mindestpflanzqualität: 100/150

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

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

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Im Geltungsbereich sind Dächer von 3° - 30° Neigung zulässig; Flachdächer (bis 3° bzw. 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

6.2 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

7. Gestaltung von Einfriedigungen

7.1 Einfriedigungen dürfen maximal 2,0 m hoch sein und sind mit heimischen Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

7.2 Einfriedigungen in Form von geschlossenen Wänden aus Mauerwerk, Beton oder Steinmaterial sowie die Verwendung von Stacheldraht bei Einfriedigungen sind unzulässig.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs.6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III B eines nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers. Die Bestimmungen der Verordnung, insbesondere über den Umgang mit belasteten Stoffen, sind zu beachten.

Denkmalschutz - Bodenfunde

Falls bei Erdarbeiten zufällige Funde (z.B. Wegkreuze, Grenzsteine) zutage treten, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Hinweise

Altlastenverdacht

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten; Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Offenburg, den 29.03.2010
Edith Schreiner, Oberbürgermeisterin

Anhang: Auszug aus der Empfehlungsliste zur Artenauswahl heimischer Laubgehölze

8. Heckengehölze für freiwachsende Hecken

8.1. Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter-Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme

8.2. Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Gew. Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

9. Heckengehölze für geschnittene Hecken

9.1. Laubgehölze

Lat. Name	Dt. Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> in Sorten	Rot-Buche

9.2. Sommergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes</i> in Arten	Johannisbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Wild-Flieder

9.3. Immergrüne/ Wintergrüne Sträucher

Lat. Name	Dt. Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn
<i>Buxus sempervirens</i> Sorten	Buchsbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	Gew. Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster

