

**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET ELGERSWEIER“
(Stadtteil Elgersweier)**

7. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN
ENTWURF**

STADT OFFENBURG

Juni 2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

Die im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ geänderten oder ergänzten Festsetzungen sind durch kursive Schriftart sowie Unterstreichung gekennzeichnet. Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

A. Rechtsgrundlagen

1. 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).
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 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S.900).

B. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige 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

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diskotheken / Tanzcafés können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Bezugspunkt für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist ein Punkt mit der Höhe +0,0 = +158,0 m über NN.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Trafostationen, nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Im „Erweiterungsbereich“ (siehe zeichnerischer Teil) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Grundstückszufahrten, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nummer „9“ und „10“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4 Bei einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 1432 (Robert-Bosch-Straße 17) kann eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenze um 50 cm zugelassen werden.

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Straßenüberbauung

4.1 Im als „Straßenüberbauung“ festgesetzten Bereich (siehe zeichnerischer Teil) ist die Überbauung der Kreuzwegstraße mit einem Brückenbauwerk zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 4,75 m über der Fahrbahn betragen. Im Bereich der gesamten Straßenbreite dürfen keine Stützen niedergebracht werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)

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

5.1 Die im zeichnerischen Teil mit „7.1“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anlage eines insgesamt ca. 25m breiten Feldgehölzstreifens aus Hoch- und Baumhecken. Im Zentrum ist ein 15 bis 18 m breiter Streifen heimischer Laubbäume in einer mehrreihigen, lockeren Staffelung zu pflanzen, wobei im zentralen Teil vorwiegend Bäume 1. Ordnung, nach außen anschließend Bäume 2. und 3. Ordnung zu verwenden sind. Einzelne Stieleichen (*Quercus robur*) sind als „Überhälter“ zu pflanzen.

Pflanzabstand ca. 9 bis 10 m für Bäume 1. Ordnung, 8 bis 9 m für Bäume 2. Ordnung, 7 bis 8 m für Bäume 3. Ordnung, Pflanzgröße für Bäume mindestens: Heister, 3-fach verpflanzt, Höhe 2,00 m.

Anpflanzung eines beidseitig vorgelagerten, jeweils ca. 3m breiten Gehölzrandes aus mittelgroßen Sträuchern. Pflanzabstand ca. 1m, Pflanzgröße für Sträucher mindestens: 2-fach verpflanzt, Höhe 1,00 m.

Zu verwendende Arten für Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Erle (*Alnus glutinosa*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus padus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Speierling (*Sobus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Zu verwendende Straucharten: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Im „Erweiterungsbereich“ des Bebauungsplans (siehe zeichnerischen Teil) sind Flachdächer ab einer Größe von 100 m² mit mind. 0,1 m Erdschicht als Vegetationsschicht zu bedecken und extensiv zu begrünen und zu unterhalten. In der Vegetationsschicht ist ein Anstau für das Regenwasser vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Die auf den städtischen Flächen „7.2“ und „8“ vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleichsmaßnahmen den Flurstücken im „Erweiterungsbereich“ zugeordnet, soweit auf diesen Baugebiete festgesetzt sind. Der „Erweiterungsbereich“ ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Folgende Flurstücke sind enthalten: 751/1, 751/2, 769 (teilweise), 770/2, 772/1 (teilweise), 775 (teilweise), 776 (teilweise), 783 (teilweise).

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.4 Der mit Nr. 9 gekennzeichnete, 10 m breite Streifen ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Stammumfang bei neu zu pflanzenden Bäumen: 18/20 cm; Pflege der Gehölzflächen: Rückschnitt / Auslichten der Sträucher alle 2-3 Jahre).

(§ 9 (20) BauGB)

Der mit Nr. 9 gekennzeichnete Streifen ist als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und mit Gras einzusäen, soweit er nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

(§ 9 (20) BauGB)

Der mit Nr. 10 gekennzeichnete, 7 m breite Streifen ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, in Form einer 3-reihigen, versetzt gepflanzten Hecke, zu bepflanzen.

Stammumfang bei neu zu pflanzenden Bäumen: 18/20 cm; Pflege der Gehölzflächen: Rückschnitt / Auslichten der Sträucher alle 2-3 Jahre).

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

6. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die keine gesonderten Festsetzungen getroffen werden (siehe unten Festsetzungen Nr. 6.3 bis 6.7), ist je angefangene 25 m Grundstückslänge mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus zwei mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.2 Auf privaten Parkplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist zusätzlich zu den Bepflanzungen gemäß Nr. 6.1 und 6.3 bis 6.7 auszuführen.

Der Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mind. 2x2 m offen zu halten. Stammumfang der Bäume: 18/20 cm. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25/25a BauGB)

6.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit „2“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung einer Reihe aus Obst-Hochstämmen, ca. 95 % Apfel und 5 % Birnen. Anordnung im Pflanzstreifen außermittig, Abstand der Bäume untereinander: 9 bis 10 m. Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, 2-jährig, Sämlingsunterlage, Stammhöhe 1,80 m.

Ansaat eines Extensivrasens für zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit „3“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung einer fünfreihigen Gehölzpflanzung aus mittelgroßen, einheimischen Sträuchern. Pflanzabstand der Sträucher: 1,5 m bis 1,8 m, Reihenabstand 1,5 m bis 1,8 m, Pflanzung im Dreiecksverband. Pflanzgröße der Sträucher min.: 2-fach verpflanzt, Höhe 1,00 m.

Zu verwendende Arten für Sträucher: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Anordnung von Bäumen 2. Ordnung in der jeweils 2. Reihe als „Überhälter“ in einem Abstand von 10 bis 15 m. Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Höhe 3,00 m, 3-fach verpflanzt.

Zu verwendende Arten für Bäume: Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.5 Auf der im zeichnerischen Teil mit „4“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung einer Reihe aus Obst-Hochstämmen, ca. 95 % Apfel und 5 % Birnen. Abstand der Bäume untereinander: 8 bis 9 m, Anordnung im Pflanzstreifen außermittig. Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, 2-jährig, Sämlingsunterlage, Stammhöhe 1,80 m.

Ansaat eines Extensivrasens für zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.6 Auf der im zeichnerischen Teil mit „5“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anordnung einer doppelten Baumreihe aus Gehölzen 1. und 2. Ordnung, Anordnung im Zick-Zack-Verband, Abstand der Bäume untereinander ca. 7,5 m; Anpflanzung nur einer Art je Größenklasse. Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Höhe 3,00 m, 3-fach verpflanzt.

Zu verwenden ist als Gehölz 1. Ordnung eine der folgenden Baumarten: Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Traubeneiche (*Quercus petraea*).

Zu verwenden ist als Gehölz 2. Ordnung eine der folgenden Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*) „Fastigiata“ oder Stieleiche (*Quercus robur*) „Fastigiata“ oder Feldahorn (*Acer campestre*) oder Vogelkirsche (*Prunus padus*).

Ansaat eines Extensivrasens für zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.7 Auf der im zeichnerischen Teil mit „6“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anordnung einer doppelten Baumreihe aus Gehölzen 1. und 2. Ordnung, Anordnung im Zick-Zack-Verband, Abstand der Bäume untereinander rund 7,5 m; Anpflanzung nur einer Art je Größenklasse; punktuelle Unterpflanzung mit Gebüschgruppen.

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm, Höhe 3,00 m, 3-fach verpflanzt.

Zu verwenden ist als Gehölz 1. Ordnung eine der folgenden Baumarten: Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Traubeneiche (*Quercus petraea*).

Zu verwenden ist als Gehölz 2. Ordnung eine der folgenden Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*) „Fastigiata“ oder Stieleiche (*Quercus robur*) „Fastigiata“ oder Feldahorn (*Acer campestre*) oder Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Ansaat eines Extensivrasens für zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.8 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Stammumfang bei neu pflanzenden Bäumen: 18/20 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Sockelhöhe

1.1 Die Sockelhöhe von Gebäuden, gemessen vom niedrigsten Geländepunkt des Grundstücks bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens, darf höchstens 1,20 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2. Einfriedigungen

2.1 Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen höchstens 2,00 m hoch sein.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB) und Hinweise

1. Bundesfernstraßengesetz

1.1 Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Bundesstraßen B 33 und B 3 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

2. Luftverkehrsgesetz

2.1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lahr gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz und innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Offenburg gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz. Bei Vorhaben, die von den Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes betroffen sind, ist die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH zu beteiligen.

3. Wassergesetz für Baden-Württemberg

3.1 Der südliche Teil des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Schutterwald, Zone III B.

4. Straßengesetz

4.1 Gemäß Straßengesetz dürfen entlang der im Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K 5331 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

5. Entwässerung

5.1 Der durch die Neuausweisung des Baugebiets entstehende Mehrabfluss des Oberflächenwassers ist entsprechend den Vorgaben des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vollständig zurückzuhalten. Die Drosselwassermenge von 30 l/s pro Hektar ist einzuhalten.

6. Altlasten

6.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt – Archäologische Denkmalpflege – in Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

8. Immissionsschutz

8.1 Im Baugenehmigungsverfahren ist bei der Realisierung von Bauvorhaben in den der Ortslage benachbarten Teilbereichen des Gewerbegebiets sicher zu stellen, dass nachts durch nach Osten gerichtete intensive Schallquellen keine Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im benachbarten Wohngebiet eintreten.

Dies kann insbesondere erreicht werden durch:

- Errichtung einer geschlossenen Gebäudewand ohne Schallöffnungen auf der Ostseite des Grundstücks.
- Anordnung von schallintensiven nächtlichen Nutzungen auf Freiflächen auf nicht nach Osten orientierten Grundstücksteilen.