

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Elgersweier“
(Stadtteil Elgersweier)**

8. Änderung und Ergänzung

Textteil

Stadt Offenburg
Stabsstelle Stadtplanung
5110.26.4-3/8

10.08.2012

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

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 / Tanzlokale 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 des Gewerbe- und Industriegebietes sind – mit Ausnahme von Einfriedigungen, Werbeanlagen, Ein- und Ausfahrten und Trafostationen – Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können im Bereich GE und GI Stellplätze zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück aus betrieblichen Erfordernissen keine andere Lösung möglich ist. Diese Erfordernisse sind darzulegen. Diese Ausnahme gilt nicht für die Bereiche GE 1 und GE 2.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen GE 1 und GE 2, auf denen außerdem Begrünungen (Ziffern 2-12) festgesetzt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 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 Nr. „11“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist den als Gewerbegebiet festgesetzten Anteilen der Flurstücken Nr. 803, 804, 805, 806, 806/1, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813 im Bereich GE 2 zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche ist als Streuobstwiese, bestehend aus zwei Reihen mit je 10 Hochstamm-Obstbäumen als Magerwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. A 7) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans.

5.2 Die im zeichnerischen Teil mit Nr. „12“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist den als Gewerbegebiet festgesetzten Anteilen der Flurstücken Nr. 797/1, 797/2, 798, 799, 799/1, 802/1 sowie 802/2 im Bereich GE 2 zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche ist als Ortsrandeingrünung in Form einer 3-reihigen Gehölzbepflanzung anzulegen und dauerhaft zu sichern. Sie ist in der Mittelreihe mit großkronigen heimischen Einzelbäumen zu bepflanzen und daneben mit heimischen, standortgerechten Strauchbepflanzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. B) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

5.3 Die im zeichnerischen Teil mit Nr. „13“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist den als Gewerbegebiet festgesetzten Anteilen der Flurstücke 797/1, 797/2, 798, 799, 799/1, 802/1 sowie 802/2 im Bereich GE 2 zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche ist von Acker in eine „Magerwiese mittlerer Standorte“ zu überführen. Nach Saatbeetvorbereitung wird Mahdgut von arten- und blütenreichen Beständen in der Umgebung auf die Flächen übertragen. Im Bedarfsfall erfolgt eine zweite Übertragung im 2. Jahr. Alternativ kann eine spezielle artenreiche standortheimische Saatgutmischung aufgebracht werden.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv (1-2 Schnitte im Jahr) zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Die im zeichnerischen Teil mit Nr. „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 heimischen 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 heimischen Sträuchern. Pflanzabstand ca. 1m, Pflanzgröße für Sträucher mindestens: 2-fach verpflanzt, Höhe 1,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. B) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

5.5 Im Bereich GE 1 und GE 2 sind Flachdächer ab einer Größe von 100 m² mit mind. 0,1 m Erdsubstrat 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)

5.6 Die auf den städtischen Flächen Nr. „7.2“ und Nr. „8“ vorgesehenen und der Erweiterungsfläche GE 1 zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen folgenden Flurstücken zugeordnet, soweit auf diesen Baugebiete festgesetzt sind: 751/1, 751/2, 769 (teilweise), 770/2, 772/1 (teilweise), 775 (teilweise), 776 (teilweise), 783 (teilweise).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. A 2 und A 5) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

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 in 1 m Höhe bei Pflanzung : 18/20 cm. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25/25a BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. A 4) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

6.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit „2“ (GE 1) 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 Nr. „3“ (GE 1) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anpflanzung einer fünfreihegen 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.

Anordnung von heimischen 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. B 2 und B 4) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

6.5 Auf der im zeichnerischen Teil mit Nr. „4“ (GE 1) 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 Nr. „5“ (GE 1) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anordnung einer doppelten Baumreihe aus heimischen 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. Ansaat eines Extensivrasens für zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Empfehlungsliste für Arten (Kap. B 1, B 2 und B 3) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

6.7 Auf der im zeichnerischen Teil mit Nr. „6“ (GE 1) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein 7,5 m breiter Pflanzstreifen wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Anordnung einer doppelten Baumreihe aus heimischen 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Empfohlene Arten: Empfehlungsliste für Arten (Kap. A 1 und A 2.1) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans, oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) „Fastigiata“ oder Stieleiche (*Quercus robur*) „Fastigiata“ oder Traubenkirsche (*Prunus padus*).

6.8 Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Stammumfang bei neu zu 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. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) und Hinweise

1. Übergeordnete Straßen

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.

1.2 Gemäß Straßengesetz dürfen entlang der im Plangebiet verlaufenden Kreisstraße K5331 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

2. Denkmalschutz

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

2.2. In der Erweiterungsfläche GE 2 des Bebauungsplans befindet sich ein Areal, das nach § 2 DSchG geschützt ist. Der Bereich der archäologischen Verdachtsflächen ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Innerhalb dieser Fläche sind Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

3. Luftverkehrsgesetz

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.

4. Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

5. Altlasten

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.

6. Geologie und Boden

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen.

Vor Baubeginn müssen stichprobenartige Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

7. Entwässerung / Versickerung

Im Bereich GE 1 ist bei der Einleitung von Niederschlagswasser eine Drosselwassermenge von 30 l / s / ha einzuhalten.

Im Bereich der Erweiterung GE 2 ist die vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem jeweiligen Betriebsgelände vorzusehen. Sollte dies aus betrieblichen Erfordernissen nicht möglich sein, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in

den öffentlichen Regenwasserkanal eine Einleitungsbeschränkung von 15 l / s / ha einzuhalten.

8. Immissionsschutz

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

E. Externe städtische Ausgleichsflächen

1. Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland

Das in der Planzeichnung mit Nr. „14“ gekennzeichnete Flurstück Nr. 881 auf Gemarkung Elgersweier wird von Acker in „Magerwiese mittlerer Standorte“ überführt. Nach Saatbeetvorbereitung wird Mahdgut von arten- und blütenreichen Beständen in der Umgebung auf die Flächen übertragen. Im Bedarfsfall erfolgt eine zweite Übertragung im 2. Jahr. Alternativ kann eine spezielle artenreiche standortheimische Saatgutmischung aufgebracht werden.

Die Magerwiese ist dauerhaft zu erhalten und extensiv (1-2 Schnitte im Jahr) zu pflegen.

2. Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland

Das Flurstück Nr. 902 auf Gemarkung Elgersweier wird von Acker in „Magerwiese mittlerer Standorte“ überführt. Dies geschieht durch Abschieben des Oberbodens (30cm) und Aufbringen von Mähgut von geeigneten Spenderflächen zum Übertragen der charakteristischen Arten. Mit dem Oberboden wird eine südexponierte Lehmwand hergestellt.

Die Magerwiese ist dauerhaft zu erhalten und extensiv (1-2 Schnitte im Jahr) zu pflegen.

3. Umwandlung von Fettwiese in extensiv bewirtschaftetes Grünland

Die Flurstücke Nr. 3156 / 1 und 3156 / 2 auf Gemarkung Zunsweier werden von Fettwiese in „Magerwiese mittlerer Standorte“ überführt. Dazu wird Mahdgut von arten- und blütenreichen Beständen in der Umgebung auf die Flächen übertragen. Alternativ kann eine spezielle artenreiche standortheimische Saatgutmischung aufgebracht werden.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv (1-2 Schnitte im Jahr) zu pflegen.

4. Dauerhafte Sicherung eines Streuobstbestands

Der Streuobstbestand im westlichen Bereich des Flst. Nr. 968 nördlich des Wirtschaftsweges auf Gemarkung Zunsweier ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes wird Ersatz nachgepflanzt, gleichzeitig verbleibt das Totholz auf der Fläche.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (1-2 Schnitte im Jahr).

5. Zuordnungsfestsetzung

Die externen Ausgleichsmaßnahmen E.1. bis E.4. (siehe oben) werden den Eingriffen im Bereich GE 2 zugeordnet.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin