

**BEBAUUNGSPLAN NR. 146
„GÜTERBAHNHOF-NORD 1“**

OFFENBURG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF

STADT OFFENBURG

Mai 2013

DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG

501.5110.263.1.-146

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder

- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

1.1.1.2 In Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten ausgeschlossen. Diskotheken / Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 **Industriegebiete** (§ 9 BauNVO)

1.1.2.1 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

- 1.1.2.2 Im Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Solange das Grundstück mit der Flurstücknummer 9105 eisenbahnrechtlich gewidmet ist, sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB andere Nutzungen als die Nutzung als Bahnanlage unzulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlage.
- 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 1.2.1.1 In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.2.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist diejenige Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachfläche.
- 1.2.2.2 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsturm oder technische Funktionsbauten sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Von den Baulinien in Gewerbegebieten kann innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 1.5 **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 **Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 1.6.2 Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
Bei Grundstücken, die entlang der Planstraßen insgesamt eine Frontlänge bis zu 50 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8 m nicht überschreiten. Ab einer Frontlänge von 50 m darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 14 m nicht überschreiten.
- 1.8 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Pkw-Stellplätze und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- 1.8.2 Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken pro angefangener 1.000 m², abzüglich der für PKW-Stellplätze erforderlichen Flächen mindestens jedoch einmal pro Grundstück, ein großkroniger heimischer Laubbaum in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.
- 1.8.3 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu bepflanzen und zwar alle 6 Stellplätze (je 75 m² Stellplatzfläche) ein Laubbaum.
- 1.8.4 In den nachfolgend genannten Erschließungsstraßen ist eine Pflanzung mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden, herzustellen. In begründeten Fällen können die Baumstandorte verschoben werden. Dabei gelten folgende Festsetzungen:
- In der Planstraße D (verlängerte Hauptstraße) ist ein Baum pro drei öffentliche Längsparkplätze zu pflanzen.
 - In der Planstraße E ist in den Einmündungsbereichen beidseitig je ein Baum zu pflanzen.

Ausnahmen sind zulässig in Bereichen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Pflanzung erlauben.

Die Planstraße D (verlängerte Hauptstraße) muss im Bereich öffentlicher Stellplätze bepflanzt werden mit

- Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“.

Die Okenstraße muss auf der Ostseite bepflanzt werden mit

- Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“.

Die Planstraße E muss im Bereich der Einmündungen bepflanzt werden mit

- Feldahorn in Sorten, z.B. Acer campestre „Hubers Elegant“
oder
- Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*

Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig, wobei in Einmündungsbereichen Ausnahmen ohne Artenbestimmung möglich sind. Als Sortierung ist eine Pflanzgröße von mindestens 18 – 20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu wählen. Baumscheiben müssen mindestens 6 m² umfassen, ist die Baumscheibe < als 8 m² muss der Unterbau des anschließenden Geh- oder Radweges durchwurzelbar gestaltet werden. Der Bereich der Baumscheiben ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

- 1.8.5 Entlang der Ostseite der Okenstrasse sind die dort festgesetzten Bäume zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Während der Baumaßnahmen sind sie vor Verletzungen sowie Befahren und Verdichten des Wurzelraums durch eine effektive Absperrung und ggf. erforderliche technische Maßnahmen zu sichern.

- 1.9 **Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.9.1 Die privaten Grünflächen **F 1** sind nach folgender Maßgabe zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, mit:

- Grünland
- Pflanzung mit einheimischen Gehölzen und /oder Stauden

- 1.9.2 Die der Planstraße D (verlängerte Hauptstraße) und Planstraße E zugewandten, als **F 2** bezeichneten privaten Flächen sind außerhalb der erforderlichen Grundstückszufahrten, die maximal 20% der Fläche einnehmen dürfen, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, mit:

- Grünland
- Pflanzung mit einheimischen Gehölzen und / oder Stauden

- 1.9.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind bei allen Gebäuden, sofern es sich dabei nicht um bestehende Bebauung handelt, mindestens 25% der jeweiligen Fassadenlänge durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Mindestwert gilt 1 Pfl/ 5 lfm Fassade. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbe-

dingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.

2 KENNZEICHNUNGEN

2.1 Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die vorangegangene Nutzungen der Untergrund in einigen Bereichen verunreinigt. Die betreffenden Altlastenstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Altstandort "AS Tanklager Nitag (Objekt Nr. 00762)
- Altstandort "AS Spedition Becht & Gehringer" (Objekt Nr. 05112)
- Altstandort "AS Schrottlagerplatz LL18" (Objekt Nr. 06743)
- Altstandort "AS Lagerplätze 10 und 11" (Objekt Nr. 06744)
- Altstandort "AS Betriebstankstelle Zeller & Gmelin" (Objekt Nr.06745)

Sämtliche Altstandorte sind hinsichtlich des Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" auf Beweismiveau BN 2 auf "B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Erdarbeiten müssen von einem in Fragen der Entsorgung erhöht schadstoffhaltigen Aushubmaterials erfahrener Ingenieurbüro begleitet werden. Die Verwertung anfallenden, erhöht schadstoffhaltigen Aushubs ist mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

3 HINWEISE

3.1 Grundstücksentwässerung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und insbesondere zur Vermeidung von Überlastungen und Überschwemmungen der Vorflut Winkelbach im Bereich Bohlsbach sind Retentions- und Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen. Diese Anlagen sollen darüber hinaus so gestaltet werden, dass gleichzeitig ökologischen Zielsetzungen wie der Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwasserneubildung entsprochen werden kann.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation ist für die einzelnen Grundstücke auf 17 l/s pro Hektar zu begrenzen.

In Gewerbegebieten bzw. im Industriegebiet darf nur Wasser von Dach- und PKW-Parkierungsflächen versickert werden. Wasser, welches auf Straßen- und Hofflächen, deren Verschmutzungspotential nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann anfällt, ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Gegebenenfalls ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltung zu errichten, um die oben genannte maximale Einleitmenge nicht zu überschreiten.

3.2 **Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.3 **Geologie**

Im Plangebiet sind sehr unregelmäßige Auffüllungen vorhanden. Darunter steht mächtiger Löß an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 **Möglicher Kampfmittelverdacht**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Bereich des Güterbahnhofs nicht ausgeschlossen werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr dürfen daher keine Boden greifenden Maßnahmen durchgeführt werden, bevor nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst das Vorhandensein von Gefahren durch Kriegsalllasten ausgeschlossen werden kann. Ggf. muss das Gelände durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt werden. Weitere Auskünfte erteilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefon 0711 / 904-40000, kbd@rps.bwl.de, Dienstzeiten: Montag bis Donnerstag 7:00 - 16:00, Freitag 7:00 - 12:30.

3.5 **Schutz von Telekommunikationslinien**

Eine Pflanzung von Bäumen entlang der Okenstrasse ist nur mit Wurzelschutzmaßnahmen für das dort verlaufende Telekom-Kabelpaket zulässig.

4 **VERTRAGLICHE REGELUNGEN**

Zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgleichbarer Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Diese Maßnahmen sind nachfolgend beschrieben und im Faunistischen Gutachten (Laufer 2006 / 2012) textlich und zeichnerisch dargestellt. Die Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs funktional herzustellen.

- 4.1 Die bestehende Lärmschutzwand östlich angrenzend an das Plangebiet ist für die Mauereidechse durchgängig zu machen. Hierzu ist in der Wand im Bereich zwischen Strecken-km 144,15 (auf Höhe Bundesstraße Haus Nr. 3) und 144,5 (auf Höhe Straße „Am Holderstock“) alle fünf Meter und im

Bereich zwischen Strecken-km 144,5 und dem derzeitigen Ende der Wand bei Strecken-km 144,9 (auf Höhe Helmholtzstraße) alle 10 Meter ein 10 cm großes Loch unmittelbar über dem Schotter in die Lärmschutzwand zu bohren.

- 4.2 Für die Mauereidechse sind bei Windschläg zusätzlich 7.500 m² Fläche zu gestalten. Es sind 4 Steinriegel (Halbkreis mit ca. 2,5 m Breite auf ca. 5 m Länge) anzulegen. Die Ausgleichsfläche ist alljährlich zu pflegen, um ein Zuwachsen der Fläche zu verhindern (siehe im Einzelnen Faunistisches Gutachten Laufer 2006 / 2012). Der Zeitrahmen für die Pflege wird auf 20 Jahre nach Fertigstellung der Fläche festgesetzt.

Teil B

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen.

1.1.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser zu verhindern.

1.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.2.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.2.2 Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Schutzstreifen einhalten.

1.2.3 Einfriedigungen dürfen maximal 2,00 m hoch sein.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

1.3.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen auf privaten Grünflächen sind unzulässig.

1.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe liegen und zur Traufe einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Offenburg, den

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser