

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„AUF DER NACHTWEIDE“
OFFENBURG**

7. ÄNDERUNG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF

STADT OFFENBURG

FEBRUAR 2014

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.510.26.1-065-7

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

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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 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)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete GE und Industriegebiete GI

1.1.1 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Warensortimenten unzulässig (Liste s. Anhang).

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.1.2 In den festgesetzten Industriegebieten sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

§ 1 Abs. 4 Nr. 6 BauNVO

1.2 Sondergebiete SO „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“

1.2.1 Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben; darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

1.2.2 In den Handelsbetrieben des als Sondergebiet „SO 1“ festgesetzten Baugebiets ist der Verkauf von Möbeln und Möbelzubehör sowie von Baumarkt- und Heimwerkerartikeln zulässig. Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Droge-

rie- und Parfümeriewaren, Bekleidungsartikel und Haushaltswaren sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist eine maximale Verkaufsfläche vom 3 500 m²; von einem hier möglichen Vollsortimentsangebot werden nur die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren ausgeschlossen.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

1.3 Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt

1.3.1 Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter mit folgenden maximalen Verkaufsflächen.

	Verkaufsfläche
Baumarkt inkl. Baustoffhandel Innenflächen	10.265 m ²
Gartencenter Innenflächen	1.620 m ²
Gartencenter überdachte Freifläche	1.050 m ²
Gartencenter Freifläche	1.050 m ²
<u>Summe</u>	<u>13.985 m²</u>

Innerhalb dieser Verkaufsfläche können Randsortimente das Angebot ergänzen, wenn sie sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen und je Einzelsortiment die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VF) unterschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der aufgeführten Verkaufsflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 3 stehen und eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 550 m² nicht überschreiten.

§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.3.3 Gastronomiebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig.

§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.4 Sondergebiet Möbelhaus

1.4.1 Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung eines Möbelhauses mit folgenden maximalen Verkaufsflächen.

	<u>Verkaufsfläche</u>
<u>Möbelkernsortiment</u>	<u>24.800 m²</u>
<u>(davon Küchen max. 2.400 m²)</u>	
<u>Nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß Liste</u>	<u>1.400 m²</u>
<u>(davon Leuchten max. 600 m²)</u>	
<u>Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Liste</u>	<u>800 m²</u>
<u>Summe Verkaufsfläche</u>	<u>27.000 m²</u>
<u>(inkl. Empfang und Kassenzonen)</u>	

Als zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig:

- Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Klein elektrogeräte)
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK)
- Geschenkartikel

- Bilder und Rahmen
- Heimtextilien.

Als nicht zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig:

- Leuchten
- Teppiche

§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.4.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, Höhen der baulichen Anlagen (HA), Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ).

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

2.2 Im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) können die festgesetzten Gebäudehöhen in Teilbereichen ausnahmsweise überschritten werden, wenn notwendige betriebstechnische Anlagen dies erfordern.

§ 16 Abs. 6 BauNVO

3 Bauweise

Für das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedungen und Werbeanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

5 Begrünung

5.1 Bei wesentlichen Änderungen sind die Freiflächen der Baugrundstücke zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen. 10 % der Freiflächen sind mit Gehölzpflanzungen zu gestalten, dabei sind die Arten der Gehölzliste 3 im Anhang zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.2 Der rückzubauende Straßenabschnitt (Bereich 9) ist unmittelbar nach Abschluss der geplanten Straßenbaumaßnahme zu entsiegeln, das Geländeniveau der Umgebung anzupassen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.3 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 5.4 Die in der Planzeichnung als Neupflanzung festgesetzten Einzelgehölze entlang der B 33 sind aus den Arten der Gehölzliste 2 im Anhang zusammen zu setzen; die Einzelgehölze sind dabei durch je zwei Kleingehölze zu unterpflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- 5.5 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2 m von Versiegelung freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB

- 5.6 Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vom Erhaltungsgebot für einzelne Bäume abgesehen werden, wenn betrieblich-funktionale Gründe dies zwingend erfordern und die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden.

§ 31 Abs. 1 BauGB

- 5.7 In dem festgesetzten Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) und im Gewerbegebiet GE 1 sind bei Neubauten Flachdächer extensiv zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

6 Öffentliche Grünflächen

- 6.1 Auf den als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Flächen 1 – 8 sind gemäß Gestaltungsplan (Anlage 2 zur Begründung der 5. Änderung vom 15.03.2002) straßenbegleitend dichte naturnahe Hecken zu pflanzen; dabei sind die Arten der Gehölzliste 1 im Anhang zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

7 Leitungsrechte

- 7.1 Das festgesetzte Leitungsrecht für den Flutgraben umfasst das Recht des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, einen Vorfluter in Gestalt eines offenen Bachlaufs mit beidseitig begrüntem Böschungsbereich in der festgesetzten Breite zu nutzen und zu unterhalten. Eine Verrohrung dieses Grabens ist nur nach Abschluss eines Planfeststellungsverfahrens nach Landeswassergesetz zulässig, in dem die dadurch erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.2 Das für die Abwasserkanäle festgesetzte Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 6 m umfasst die Befugnis des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, unterirdische öffentliche Abwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

1 Abstandsflächen

Die Erstellung von gewerblichen Gebäuden auf der Grundstücksgrenze ist zulässig bis zu einer Traufhöhe von 6,0 m. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO

2 Einfriedungen

2.1 Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite sowie zwischen Straße und Baugrenze darf maximal 1,80 m; entlang der Nachbargrundstücke maximal 2,0 m betragen. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2 Bei der Gestaltung der Einfriedungen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3 Versickerung von Niederschlagswasser

Flächenbefestigungen sind versickerungsfähig auszugestalten, soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

4 Geländemodulation

Notwendige Auffüllung oder Abgrabung des Geländes der Baugrundstücke sind so vorzunehmen, dass Niveauunterschiede auf dem Grundstück das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) können Abweichungen hiervon zugelassen werden.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

1 Altlasten

Im Geltungsbereich sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1 Bauschutzbereich für die Luftfahrt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,6 m ü. NN beschränkt.

2 Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten oder Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen werden sollen, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Leitungen

3.1 Hochspannungs-Freileitung

Innerhalb des in der Planzeichnung angegebenen Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung müssen bei der Planung von baulichen Anlagen Mindestabstände zwischen 3 und 5 m zur Hochspannungsleitung eingehalten werden, die für den jeweiligen Einzelfall vom Leitungsträger rechnerisch festzulegen sind. Aus erfordernstechnischen Gründen ist der Bereich von Masten im Abstand von 10 m von Hochbauten aller Art freizuhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Der Leitungsträger, EnBW Regional AG Karlsruhe, ist bereits im Planungsstadium zu informieren.

3.2 Abwasser-Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (A) sind unterirdische Abwasserkanäle des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, die von Überbauung und dichter Bepflanzung für Unterhaltungsarbeiten freizuhalten ist.

3.3 Gasfernleitung

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (G) sind Gasfernleitungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS), zu der beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 3 m ab Rohrachse von baulichen Anlagen, Geländeabtragungen und Baumanpflanzungen freizuhalten ist; die Einrichtung von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien ist unzulässig. Die freie Zugänglichkeit für Wartungs- und Kontrollzwecke muss jederzeit gewährleistet sein. Weitere technische Bedingungen nennt der Leitungsträger.

HINWEISE

1 Bestandsschutz

Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig, auch dann, wenn sich zwischenzeitlich die rechtlichen Grundlagen geändert haben; substanzerhaltene Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben zulässig.

Anhang

Auszug aus der Einzelhandelsanalyse für die Stadt Offenburg

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg 1995, Aktualisierung Juni 2001

Nicht – zentrenrelevante Warensortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (bei vorwiegendem Absatz an gewerbliche Kunden)
- Holz, Bauelemente, z. B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeeinrichtung und –ausstattung, Rollläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, maschinen und –zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroninstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und –maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung (Aktualisierung 6/01)

Zentrenrelevante Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. 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- Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Grünordnung

Gehölzliste 1

Feldahorn *Acer campestre*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*, Hundrose *Rosa canina*, Zimt-Himbeere *Rubus odoratus*, Hasel *Corylus avellana*, Europäischer Pfeifenstrauch *Philadelphus coronarius*, Gew. Liguster *gustrum vulgare*

Gehölzliste 2

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Esche *Fraxinus excelsior*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Hasel *Corylus avellana*

Gehölzliste 3

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn *Acer platanoides*, Feldahorn *Acer campestre*, Stieleiche *Quercu robur*, Traubenkirsche *Prunus padus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*.

Offenburg, den

Die Oberbürgermeisterin