

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

9. Änderung und Ergänzung

Textteil

A. 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)

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 allen 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)

1.3. Im Bereich des GI 1 sind Wohnungen nicht zulässig.

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

1.4 Im Bereich des GI 1 sind Betriebe und Betriebsteile, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 4 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 in den Bereichen GE, GI und GI 1 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 allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen außerdem Begrünungen (Ziffern 2-13) 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. „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

5.2 Die auf der städtischen Fläche Nr. „7.2“ 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)

5.3 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.

5.4 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

5.5 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)

5.6 Im Bereich GE 1 und GE 2 sowie im Bereich des GI 1 sind Flachdächer mit mind. 0,1 m Erds substrat 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)

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 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.

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 Auf der im zeichnerischen Teil mit Nr. „8“ gekennzeichneten Grundstücksfläche ist ein Pflanzstreifen parallel zur Kreuzwegstraße wie folgt anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Er ist den Eingriffen in GE1 zugeordnet.

Baumreihe aus heimischen Gehölzen 1. Ordnung, Abstand der Bäume untereinander rund 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)

Empfohlene Arten: Empfehlungsliste für Arten (Kap. A 1) im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans.

6.9 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)

7. Immissionsschutz

Im Bereich des GI 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche das hier festgesetzte Emissionskontingent einhalten. In Anlehnung an die DIN 45691 wird ein Emissionskontingent (L_{EK}) über maximal 55 dB(A) pro qm Fläche tags und 46 dB(A) pro qm Fläche nachts festgesetzt.

Zusätzlich besteht in den unten abgebildeten Richtungssektoren B und C die Möglichkeit, höhere Zusatzkontingente zu nutzen.

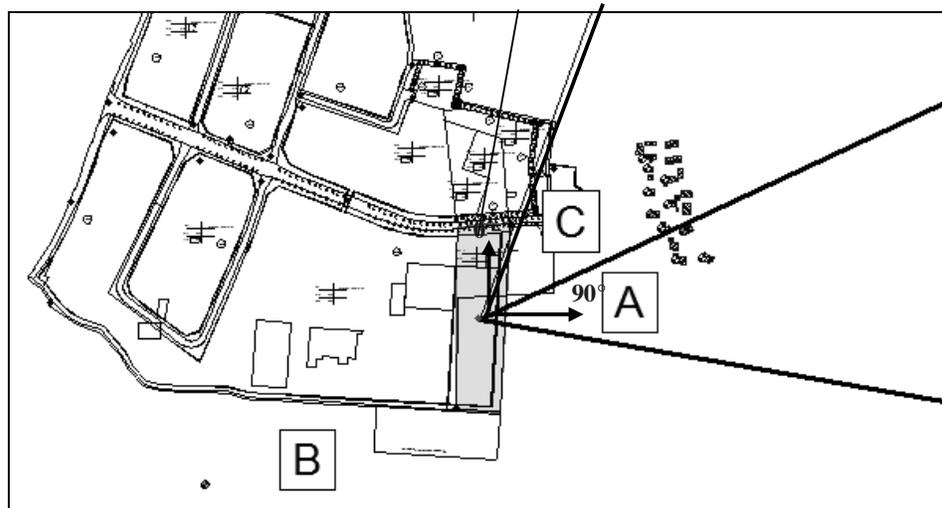
Die Lage des Referenzpunktes sowie die Lage der Richtungssektoren sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

Tabelle: Koordinaten des Referenzpunktes für das Richtungssektorenmodell sowie Koordinaten der Erweiterungs- und Kontingentierungsfläche

	Referenzpunkt (Gauss-Krüger-Koordinaten)	
	Rechtswert	Hochwert
Referenzpunkt	3421453,00	5367064,00
"Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Elgersweier"	3421413,13	5367231,30
	3421510,83	5367239,42
	3421502,24	5367107,70
	3421490,43	5366897,36
	3421412,44	5366901,63
	3421411,64	5367105,79
	3421412,59	5367174,73

Für die Kontingentierungsfläche (entspricht GI 1) wurden Richtungssektoren ermittelt. Die folgende Abbildung zeigt deren Lage.

Abbildung - Lage der Richtungssektoren A bis C



Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle – Zusatzkontingente für die jeweiligen Sektoren

Sektor	Winkel		EK,zus,T* dB(A)/m ²	EK,zus,N* dB(A)/m ²
	Anfang °	Ende°		
A	> 65	100	0	0
B	> 100	20	15	14
C	> 20	65	15	9

*EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

** ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht;
90° - waagrecht

Die Geräuschkontingente einschließlich der Zusatzkontingente sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

	Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente ^{*)} je Sektor tags / nachts dB(A)/m ²		
	A	B	C
Erweiterungsfläche	55 / 46	70 / 60	70 / 55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.

Die Höhenfestsetzung der Lärmschutzwände im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Bereich GI 1) bezieht sich auf das Geländeniveau des benachbarten Parkplatzes.

8. Zuordnungsfestsetzung für externe städtische Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen E 1 bis E 3 (siehe Kap. E) werden den Eingriffen im Bereich GE 2 zugeordnet

8.2 Die externe Ausgleichsmaßnahme E 4 (siehe Kap. E) wird den Eingriffen im Bereich GE 1 zugeordnet.

8.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen E 5 bis E 14 (siehe Kap. E) werden den Eingriffen im Bereich GI 1 zugeordnet.

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

1. Einfriedigungen

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2. Werbeanlagen

3.1. Werbeanlagen dürfen nicht höher als die zugeordneten Gebäude sein. Die maximale Gebäudehöhe ist zwingend einzuhalten. Die Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg ist zu beachten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 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 15 m 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 als archäologisches Denkmal geschützt ist. Der Bereich des archäologischen Kulturdenkmals 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. Grundwasserschutz / Entwässerung / Versickerung

Grundwasserschutz

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Entwässerung / Versickerung

Für das anfallende Niederschlagswasser ist die vollständige Versickerung durch den Grundstückseigentümer vorzusehen, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen.

Ist eine Versickerung nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

(§45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung)

E. Externe städtische Ausgleichsflächen

1. Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland

(Zuordnung zu Eingriffen durch GE 2)

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.

2. Dauerhafte Sicherung eines Streuobstbestands mit Aufwertung des Grünlandunterwuchses

(Zuordnung zu Eingriffen in GE 2)

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 durch extensive Pflege (1-2 Schnitte im Jahr) aufzuwerten.

3. Umwandlung von Acker in Grünland, Streuobst und Saumvegetation

(Zuordnung zu Eingriffen in GE 2)

Auf einem Anteil von 0,74 ha des Flst. Nr. 836, Zunsweier wird Grünland, Streuobstwiese und Saumvegetation angelegt.

Das Grünland, bzw. der Grünlandunterwuchs der Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen (1-2 Schnitte im Jahr).

4. Anlage und Pflege eines Komplexes aus Magerrasen, Magerwiese und Tümpel

(Zuordnung zu Eingriffen in GE 1)

Die auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 mit der Nr. E4 gekennzeichneten 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 Gewerbefläche festgesetzt ist: 751/1, 751/2, 769 (teilweise), 770/2, 772/1 (teilweise), 775 (teilweise), 776 (teilweise), 783 (teilweise).

- Im östlichen Bereich ist eine Nasswiese basenarmer Standorte durch Extensivierung zu optimieren und zu pflegen. (2 Schnitte im Jahr; Abfuhr des Mahdguts).
- Im nordwestlichen Bereich sind Magerwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln und zu pflegen. (Nach Bedarf Mahdgutübertragung; 1-2 Schnitte im Jahr; nach Abschluss der Entwicklungsphase 1 Mahd im Jahr; Abfuhr des Mahdguts)
- Im südwestlichen Bereich ist ein Magerrasen bodensauerer Standorte zu entwickeln und zu pflegen. (Nach Bedarf Mahdgutübertragung; 1-2 Schnitte im Jahr; nach Abschluss der Entwicklungsphase 1 Mahd im Jahr; Abfuhr des Mahdguts).
- Im Zentrum der Fläche ist durch Bodenmodellierung und stellenweise Verdichtung ein von Regenwasser gespeister, zeitweise wasserführender Tümpel anzulegen und zu unterhalten. Er nimmt zudem die Aufweitung eines Grabens auf, der anfallendes Oberflächenwasser aus südlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken nach Norden in Richtung Kreuzwegstraße ableitet.

5. Ergänzung einer Obstbaumreihe

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

- Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 5 gekennzeichneten Teilbereich an der Nordseite der Nasswiese entlang des vorhandenen Wirtschaftswegs die dort noch in Fragmenten vorhandene Reihe aus Obstgehölzen zu einer durchgängigen Ortsrandeingrünung aus hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen.

Abstand der Bäume untereinander: 8 bis 9 m. Pflanzgröße mind.: Hochstamm, 2-jährig, Sämlingsunterlage, Stammhöhe 1,80 m.

6. Optimierung von Nasswiesen basenarmer Standorte durch Extensivierung

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 6 gekennzeichneten Teilbereich eine Nasswiese basenarmer Standorte durch Extensivierung zu optimieren und zu pflegen. (2 Schnitte im Jahr; Abfuhr des Mahdguts)

7. Optimierung von Nasswiesen basenarmer Standorte durch Extensivierung

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 7 gekennzeichneten Teilbereich eine Nasswiese basenarmer Standorte durch Extensivierung zu optimieren und zu pflegen. (2 Schnitte im Jahr; Abfuhr des Mahdguts)

8. Entwicklung von Magerrasen bodensauerer Standorte und Anlage einer Lehmwand für Wildbienen

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 8 gekennzeichneten Teilbereich ein Magerrasen bodensauerer Standorte zu entwickeln und zu pflegen. (Nach Bedarf Mahdgutübertragung; 1-2 Schnitte im Jahr; nach Abschluss der Entwicklungsphase 1 Mahd im Jahr; Abfuhr des Mahdguts).

Auf Höhe des Wirtschaftswegs ist auf der Fläche zusätzlich eine Lehmwand für Wildbienen herzustellen mit den Mindestmaßen (L x H x T) 10m x 2m x 1m. Abdeckung mittels begrünter Holzkonstruktion als Regenschutz. Der Bewuchs in unmittelbarer Umgebung ist so zu unterhalten, dass die Lehmwand vollständig besonnt bleibt.

9. Aufweitung eines Gewässers

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 9 gekennzeichneten Teilbereich der vorhandene Graben durch Geländemodellierung und stellenweise Verdichtung zum Tümpel aufzuweiten und naturnah zu gestalten.

10. Entwicklung von Ackerflora mit Krautvegetation basenarmer Standorte mit Anlage eines Tümpels

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 10 gekennzeichneten Teilbereich eine im Bestand bereits feuchte Senke aufzuweiten, das Umland ist in seiner Nutzung zu extensivieren, um eine krautreiche Ackerflora zu entwickeln.

11. Entwicklung von Ackerflora mit Krautvegetation basenarmer Standorte mit Anlage eines Tümpels

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 11 gekennzeichneten Teilbereich eine im Bestand bereits feuchte Senke aufzuweiten, das Umland ist in seiner Nutzung zu extensivieren, um eine krautreiche Ackerflora zu entwickeln.

12. Anlage eines Walls mit Entwicklung eines Feldgehölzes und Eingrünung Lärmschutzwand

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 12 gekennzeichneten Teilbereich entlang der Ostseite des erweiterten Gewerbegebiets auf einem neu anzulegenden Wall, sowie in nördlicher Fortsetzung des auslaufenden Walls entlang der im Plan dargestellten Lärmschutzwand ein dichtes Gehölz aus standortheimischen Straucharten, sowie Einzelbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten..

Artenauswahl: Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Salweide, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Birke, Stieleiche, Waldkiefer, Zitterpappel, Winterlinde, Eibe

Einzelbäume (Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm): Stieleiche, Linde, Vogelkirsche

13. Anlage und Optimierung von Nasswiesen basenarmer Standorte

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

- Auf dem städtischen Flurstück Nr. 783/9 ist auf dem mit der Nr. E 13 gekennzeichneten Teilbereich eine Nasswiese basenarmer Standorte durch Extensivierung und spezielles Mahdregime zu optimieren und zu pflegen. (2 Schnitte im Jahr; Abfuhr des

Mahd-Gutes; Anpassung der Mahd-Termine an die Entwicklung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings bzw. dessen Nahrungs- und Fortpflanzungspflanze)

14. Kalkung von versauertem Waldboden

(Zuordnung zu Eingriffen in GI 1)

Der Stadtwalldistrikt VIII (Zell-Weierbach) ist auf einer Fläche von 109 ha (gesamter Distrikt abzüglich Pufferflächen um Waldbiotope / Bachläufe) einmalig zu kalken mit einer Menge von 3 t Dolomit / ha. (Maßnahme E 14)

F. Hinweise zur Einsichtnahme in Regelwerke

Die DIN 45691, Geräuschkontingentierung, in der Fassung von Dezember 2006, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin