

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM FRIEDHOF“  
BOHLSBACH**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
  
+  
  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**06.10.2014**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**301.510.26.2.13**

## Rechtsgrundlagen (*noch zu aktualisieren*)

- 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)
- 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 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der LBO für Baden-Württemberg vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)

**Änderungen gegenüber der am 20.12.2010 als Satzung beschlossenen Fassung sind markiert:**

**~~Durchgestrichen: Festsetzung ist entfallen.~~**

**Unterstrichen: Festsetzung neu.**

## Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Gewerbegebiet GE

1.1.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet GE wird hinsichtlich des Störgrades der gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Betriebe eingeschränkt; zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO

1.1.2 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO

1.1.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Teilgebiet GE 2 unzulässig.

§ 1 Abs. 5, Abs. 8 BauNVO

1.1.3~~4~~ Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig.

§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO

~~1.1.4 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen zulässig.~~

~~§ 1 Abs. 10 BauNVO~~

1.1.5 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Teilgebiet GE 2 unzulässig. Im Teilgebiet GE 1 können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 8 BauNVO

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.

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

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 ist im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig.

§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbeschränkung auf max. 158,0 m ü.NN (Oberkante Dachhaut) gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen.

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

## **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

### **3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets GE sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, gewerbliche Lagerflächen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig, Einfriedigungen und Ein- und Ausfahrten sind zulässig, soweit die Festsetzungen zu Bepflanzungen nicht entgegenstehen.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

## **4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.1 Maßnahmenfläche 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche 1 dient dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, sie ist entsprechend der Festsetzung 6.2 zu bepflanzen; innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Entwässerungsmulde anzulegen, in die das anfallende Regenwasser der Straße und der Parkplätze einzuleiten ist.

§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

## **4.2 Maßnahmenfläche 2**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche 2 dient dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild; sie ist entsprechend der Festsetzung 6.2 zu bepflanzen. Bisher als Lagerfläche genutzte Flächenanteile sind zu entsiegeln und tiefgründig zu lockern.

§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

## **5. Öffentliche Grünfläche**

### **5.1 Friedhof**

Die als öffentliche Grünfläche "Friedhof" festgesetzte Fläche als Teilfläche des Friedhofs dient der Anlage von Gräberfeldern und Wegeflächen sowie aller dazugehörigen sonstigen Anlagen.

BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.15

## **6. Begrünung**

### **6.1 Private Freiflächen**

6.1.1 Die entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen des GE-Gebiets festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist zu entsiegeln, tiefgründig zu lockern und zu begrünen; auf einem 5 m breiten freizuhaltenen Streifen ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1.2 Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze des GE-Gebiets festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist zu begrünen; auf einem 2,5 m breiten freizuhaltenen Streifen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **6.2 Maßnahmenflächen 1 + 2**

Die nach 4. festgesetzten Maßnahmenflächen 1 und 2 sind mit Wiesenansaat zu begrünen; Fläche 2 ist am westlichen Rand mit 5 heimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu schützen. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden darf durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **6.3 Stellplätze**

Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubhochstämmen zu bepflanzen; im Gewerbegebiet je 6 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **6.4 Bäume**

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m von Versiegelung freizuhalten, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Mindestqualität der anzupflanzenden Hochstämme: großkronig, Stammumfang 18/20 cm (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang). § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

## **Örtliche Bauvorschriften**

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

### **7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1 Dachgestaltung**

7.1.1 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig; Flachdächer (bis 3° bzw. 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

7.1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 28° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Die Höhe der Gauben darf 1,50 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

7.1.3 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder ähnlich behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

### **8. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

#### **8.1 Flächenbefestigungen**

Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätzen, Zufahrten, Wegen oder Terrassen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

#### **8.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen im festgesetzten Gewerbegebiet GE dürfen maximal 2,0 m hoch sein und sind mit heimischen Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

## **Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **§ 9 Abs. 6 BauGB**

## **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

### **EU-Schutzgebiete "Natura 2000"**

Der nordwestlich der Straße „Im Mur“ liegende Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des FFH-Gebiets „Untere Schutter und Unditz“ sowie des EU - Vogelschutzgebietes „Kammbach-Niederung“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten, Eingriffe sind nach § 31 ff BNatSchG zu beurteilen.

## **Hinweise**

### **Hinweis auf Bodenbelastungen und Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **Hinweis auf externe Ausgleichsfläche**

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch das festgesetzte Gewerbegebiet sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer städtischen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet: Ökokonto-Maßnahme Nr.0015 auf Flurstück 3023 der Gemarkung Griesheim.

Offenburg, den .....

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin