

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„Karcher Guss“

OFFENBURG – WINDSCHLÄG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

Mai 2019

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.10-11

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

Teil A

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl.S. 12,613)
- **Gemeindeordnung für Baden- Württemberg** (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Industriegebiet (GI)

1.1.1.1. Im Industriegebiet sind Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO), nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.2. Im Industriegebiet sind die gem. in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1.3. Geräuschkontingentierung GI § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten „GI“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m²

Gebietsart	$L_{EK,Tag}$ in dB(A) / m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A) / m ²
Industriegebiet „GI“	67	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente Tag / Nacht in dB(A) je Richtungssektor

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag dB(A)	Zusatzkontingent Nacht dB(A)
A	6	6
B	3	3
C	0	0
D	1	1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert.

Tabelle 3: Richtungswinkel der Sektoren „GI“

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	259°	56°
B	56°	118°
C	118°	161°
D	161°	259°

Lage des Referenzpunkts „GI“ in UTM 32, Referenzsystem ETRS89:

Bezugspunkt X = 32422455,

Bezugspunkt Y = 5373940

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

1.1.2.

Gewerbegebiet (GE)

1.1.2.1.

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1, 3 und 4), nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.2.2. Im Gewerbegebiet sind die gem. in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.2.3. Geräuschkontingentierung GE § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten „GE“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m^2

Gebietsart	$L_{EK,Tag}$ in dB(A) / m^2	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A) / m^2
Gewerbegebiet „GE“	59	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstücke festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente Tag / Nacht in dB(A) je Richtungssektor

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag dB(A)	Zusatzkontingent Nacht dB(A)
A	6	6
B	3	3
C	0	0
D	1	1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert.

Tabelle 3: Richtungswinkel der Sektoren „GE“

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	259°	56°
B	56°	118°
C	118°	161°
D	161°	259°

Lage des Referenzpunkts „GE“ in UTM 32, Referenzsystem ETRS89:

Bezugspunkt X = 32422455,

Bezugspunkt Y = 5373940

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

1.2. **Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1. **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI) sind zeichnerisch gemäß Planzeichnung festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO

1.3. **Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen**

1.3.1. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) werden als absolute Maße in Metern festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Satteldächern durch den First, bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei Pultdächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert. § 18 Abs. 1 BauNVO

Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die Oberkante des Schachtdeckels im Oberrothweg. Der Wert ist in Metern über Normalnull (ü NN) definiert. § 18 Abs. 1 BauNVO

1.3.2. Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie z.B. Aufzugstürme, Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen), Brüstungen und Absturzsicherungen um bis zu 1,60 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind.

1.4. **Erdgeschossfußbodenhöhe**

1.4.1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als die Höhe des Fertigfußbodens. Innerhalb des Industriegebiets GI und des Gewerbegebiets GE muss die EFH mindestens 19 cm über der Bezugshöhe liegen. Der Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten EFH ist gemäß Planzeichnung festgesetzt und bezieht sich auf die Oberkante des Schachtdeckels im Oberrothweg. Der Wert ist in Meter über Normalnull (ü NN) definiert. Bei Umbauten und Umnutzungen von bestehenden zulässigerweise errichteten Gebäuden kann von der Vorschrift eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie bautechnisch nicht ohne weiteres umgesetzt werden kann und daher zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung im Hinblick auf den Hochwasserschutz vertretbar ist. § 9 Abs. 3 BauGB

1.5. **Bauweise**

1.5.1. Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei

- Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 1.6. **Überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.6.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind zeichnerisch festgesetzt. § 23 Abs. 1 BauNVO
- 1.7. **Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**
- 1.7.1. Innerhalb des Industriegebiets und des Gewerbegebiets sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Gewerbegebiet zusätzlich innerhalb der gemäß Planzeichnung mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1.8. **Flächen für Nebenanlagen**
- 1.8.1. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 14 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO
- 1.9. **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- 1.9.1. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.10. **Begrünung / Private Grünfläche**
- 1.10.1. Die private Grünfläche „pG 1“ ist als Extensivwiese unter Verwendung von regionalem Saatgut Sortiment Feuchtwiese, Mager- und Sandrasen, Schmetterlings-/ Wildbienenraum, Blumenwiese -, neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie kann gleichzeitig als Retentionsraum dienen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.10.2. Die private Grünfläche „pG 2“ ist als Extensivwiese dauerhaft zu unterhalten. Sie kann gleichzeitig als Rückhaltebecken dienen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 1.11. **Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**
- 1.11.1. Die Flächen für den Hochwasserschutz sind gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Insgesamt ist innerhalb der festgesetzten Retentionsflächen ein Retentionsvolumen von 160 m³ herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
- 1.12. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.12.1. Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffeintrag durch Regenwasser vermieden wird.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.12.2. Flächen für die Müllentsorgung, oberirdische PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B.

wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen)

Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt) eine andere Beschaffenheit erfordern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.12.3. Die mit „M1“ festgesetzten Flächen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als Ersatzlebensräume für Mauereidechsen unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Baufeldfreimachung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der prozentuale Anteil der Strukturelemente innerhalb der Maßnahmenflächen „M1“ hat insgesamt zu betragen:

- 15 – 20 % Sträucher,
- 5 – 10 % Brachflächen
- 15 – 20 % dichtere Ruderalvegetation
- 50 – 60 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat,
- 5 – 10 % Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere aus Steinriegel, Stein, Holz sowie Sandlinsen.

Die definierten Flächenanteile sind so anzuordnen und zu wählen, dass die artspezifischen Ansprüche der Mauereidechse berücksichtigt und mosaikartig verteilt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.12.4. Innerhalb der mit „M1“ festgesetzten Flächen sind von den bestehenden 5 Obstbäumen 3 Bäume zu erhalten. 2 Bäume sind zu roden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.12.5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an geeigneter Stelle in räumlich-funktionalen Zusammenhang Ersatzhabitate in Form von künstlichen Quartieren zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen:

- Haussperling: Installation von 3 Brutmöglichkeiten oder 1 Koloniebrüterkasten mit mindestens 3 Brutkammern an Gebäuden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme),
- Star: Installation von mindestens 1 Bruthöhle an einem Baum oder an der Gebäudefassade,
- Nischenbrüter: Installation von mindestens 2 Kunstquartieren für Halbhöhlenbrüter an der Gebäudefassade,
- Fledermäuse: 4 Spaltenquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse und 2 Höhlenquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.12.6. Innerhalb der mit „M2“ festgesetzten Flächen sind die Flächen exklusive der unter Ziffer 1.14.3 und 1.14.4 festgesetzten Gehölzpflanzungen als artenreiche Extensivwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Neuanlage der Extensivwiese ist eine den Bodenverhältnissen entsprechende artenreiche Saatgutmischung Sortiment Feuchtwiese, Mager- und Sandrasen, Schmetterlings- / Wildbienaum, Blumenwiese“ durch die ökologische Baubegleitung zu wählen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.13. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor**

schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 1.13.1. Lärmschutzeinrichtung (LSE)
- Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist im Abschnitt mit der Bezeichnung LSE so anzulegen, dass die Oberkante der Lärmschutzeinrichtung mindestens eine Höhe von 4 Meter (gemessen ab der natürlichen Geländehöhe) beträgt. Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens $DL_R = 24$ dB betragen. Die Schalldämmung ist die Differenz DL_R in dB des Schallpegels zwischen der auftretenden und der durch die Wand tretenden Energie. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzwand werden keine besonderen Anforderungen gestellt. Die Anforderungen der Festsetzung sind auch dann erfüllt, wenn die Lärmschutzeinrichtung in eine bauliche Anlage integriert wird und nachgewiesen wird, dass die Schalldämmung der baulichen Anlage mindestens $DL_R = 24$ dB beträgt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 1.14. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 1.14.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsfläche „PF1“ sind in einem Abstand von 2 m zur Lärmschutzeinrichtung mindestens 70 geschlossene Strauchpflanzungen niedrigwüchsiger, gebietsheimischer Art gemäß der Artenauswahlliste „Sträucher Lärmschutzeinrichtung“ im Dreiecksverband mit Strauchabständen von 1 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Strauchpflanzungen darf eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Abgehende Sträucher sind durch vergleichbare Pflanzen zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.14.2. Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzeinrichtung „LSE“ ist mit Kletterpflanzen gemäß der Artenauswahlliste „Kletterpflanzen Lärmschutzeinrichtung“ zu begrünen. Je laufender Meter Lärmschutzeinrichtung ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Sofern Kletterhilfen zur Bepflanzung benötigt werden, sind diese in einem Abstand von mindestens 15 cm zur Lärmschutzeinrichtung zu installieren. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.14.3. Innerhalb der mit „M2“ festgesetzten Fläche sind mindestens 9 gebietsheimische Laubbäume 1. Ordnung in alleeartiger Anordnung gemäß der Artenauswahlliste „Bäume 1. Ordnung“ mit einem Mindestabstand von 8 Meter zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 200 gebietsheimischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste „Sträucher“ im Dreiecksverband mit Abständen von 1 Meter zu unterpflanzen. Abgehende Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.14.4. Innerhalb der mit „M2“ festgesetzten Fläche sind zwischen den Baumpflanzungen gemäß Ziffer 1.14.3 und der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu 8 Obstbäume gemäß der Artenauswahlliste „Obstgehölze“ zu pflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.14.5. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste „Bäume 1. Ordnung“ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bestand befindliche zulässigerweise errichtete Stellplatzflächen sind von der Pflanzverpflichtung ausgenommen. § 9

Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 1.14.6. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets sind Flachdächer und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Von der Begrünungsverpflichtung der Flachdächer und Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad kann bis zu 30 Prozent der Dachflächen abgesehen werden, sofern diese Dachflächen ausschließlich durch notwendige, technische Aufbauten oder Photovoltaikanlagen genutzt werden. Weitere Ausnahmen können im Einzelfall gewährt werden, wenn dies zur Umsetzung von Dachaufbauten erforderlich ist. Bei Umbauten und Umnutzungen von bestehenden zulässigerweise errichteten Gebäuden kann von der Vorschrift eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie bautechnisch nicht ohne weiteres umgesetzt werden kann und daher zu einer besonderen Härte führen würde. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.15. **Artenauswahlliste**

1.15.1. Artenauswahlliste „Bäume 1. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba
Silberpappel	Populus alba
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Sorbus avium
Zitterpappel, Espe	Populus tremula

1.15.2. Artenauswahlliste „Obstgehölze“

Äpfel

Ananasrenette	Grauer Herbstrenette
Aujäger	Gravensteiner
Bittenfelder	Kaiser Wilhelm
Bohnapfel	Klarapfel
Boskoop	Kohlenbacher
Brettacher	Melrose
Champagner Renette	Neuenschläfer
Christkindler	Ontario

Danziger Kantapfel	Pilot
Dudenheimer Schätzler	Roter Sternrentte
Florina	Roter Eiserapfel-Nägelapf.
Gelber Edelapfel	Sonnenwirtsapfel
Gestrieffelter Herrenapfel	Taffetapfel
Gewürzluiken	Transparent Von Concelis
Glockenapfel	Ulmer Polizeiapfel
Goldparmäne	Wiltshire
Zuccalmaglio Renette	Jakob Fischer

Birnen

Champagner Bratbirne	Jaköbele
Clapps Liebling	Köstliche Aus Cherneux
Eierbirne	Ölbirne
Gelbmöstler	Oberösterreich. Weinbirne
Gellerts Butterbirne	Pastorenbirne
Gräfin von Paris	Schweizer Wasserbirne
Graue Herbstbutterbirne	Stuttgarter Geishirtle
Gute Graue	Thurnbirne
Hanauer Gwährbirne	Wachsbirne
Harmersbacher Williams	Winterforelle

Kirschen / Tafelkirschen

Benjaminler	Meckenheimer
Dollenseppler	Regina
Schlapper	Sunburst
Schwarze Schüttler	Valeskia
Kordia	

Pflaumen / Zwetschgen

Anna Späth	Herman
------------	--------

Bühler und ihre Typen	Löhrpflaume
Czernowitzer	Lützelsachser
Erntepflaume Nancy	Mirabelle
Ersinger	Valjevka
Gute von Bry	Wagenstadter Pflaume
Große Grüne Reneclaude	Zibarten

1.15.3. Artenauswahlliste „Sträucher“

Eingrifflicher Weisdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Echte Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Eunymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe / Schwarzdorn	Prunus spinosa

1.15.4. Artenauswahlliste „Sträucher Lärmschutzeinrichtung“

Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Eunymus europea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

1.15.5. Artenauswahlliste „Kletterpflanzen Lärmschutzeinrichtung“

Akebie	Akebia quinta
Blauregen	wisteria
Knöterich	Fallopia aubertii

Teil B

Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1. Einfriedungen

- 2.1.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig. Einfriedungen in Form von geschlossenen bzw. teilweise geschlossenen Wänden und Bauteilen sowie Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hochbauliche Werbeanlagen in Form von Werbepylonen sowie beleuchtete und blinkende Werbeanlagen sind generell unzulässig.

2.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

- 2.3.1. Innerhalb des Industriegebiets und des Gewerbegebiets sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4. Dachformen und Dachneigung

- 2.4.1. Innerhalb des Gewerbegebiets und des Industriegebiets sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.

3. KENNZEICHNUNGEN

3.1. Kontaminationsverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.2. HQ-100-Gebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) gekennzeichnet. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.

3.3. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (=HQ extrem) überflutet werden. Die betroffenen Bereiche sind als betroffene Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) gekennzeichnet. Die Schutzvorschriften des § 78 b WHG und § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnungen wassergefährdender Stoffe (VAwS und AwSV) in der jeweiligen Fassung sind zu beachten.

4. HINWEISE

4.1. Hochwasserangepasste Bauweise / HQ 100 Gebiet

Der Geltungsbereich liegt mehrheitlich im HQ100 sowie im Überflutungsbereich eines HQ extrem. Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) ist bei einem HQ 100 eine nahezu vollständige Überflutung des bestehenden Werksgeländes inkl. der Erweiterungsflächen zu erwarten. Die HQ-100-Überflutungsflächen stellen gemäß § 65 Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet dar, wonach gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Schutzvorschriften gelten.

Bei der Planung und Errichtung der baulichen Anlagen sind die Pegelstände von HQ extrem und HQ 100 zu berücksichtigen und erforderliche Maßnahmen zum Anlagenschutz vor Hochwasser umzusetzen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz bei der Stadt Offenburg zu beantragen.

Voraussetzung für eine Genehmigung ist u.a. der Nachweis eines Retentionsraumausgleichs. Aufgrund der hohen Wasserstände bei einem HQ100 bestehen erhöhte Anforderungen an die hochwasserangepasste Bauweise nach § 78 Abs. 3 Nr. 4 WHG. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücknutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden,

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden,
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen –soweit wirtschaftlich vertretbar- bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden,
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht schwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

4.2. **Hochwasserretentionsfläche**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Hochwasserretention bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) sind die durch die geplante Bebauung verlustigen Retentionsflächen innerhalb des nachrichtlich übernommenen HQ-100-Gebiets zeitlich vor dem baulichen Eingriff herzustellen.

4.3. **Umgang mit Niederschlagswasser**

Da die Böden innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der Bodenbeschaffenheiten einer Versickerung auf den Grundstücken nicht zugänglich sind, ist das Niederschlagswasser je nach Möglichkeit gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, wofür unter Umständen Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

4.4. **Grundwasser / Grundwasserschutz**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist in der Regel so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde 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 Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

4.5. **Altlastenverdachtsflächen**

Auf Grund der industriellen Standortnutzung kann das Auftreten von Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle Eingriffe in den Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelung und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Stelle unverzüglich zu verständigen.

4.6. **Pflanzhinweise**

- 4.6.1. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird empfohlen, auf die Verwendung von häufig allergenen Pflanzen zu verzichten.

4.7. **Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 4.7.1. Auf die artenschutzrechtliche Begutachtung i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstatbestände) wird hingewiesen.
- 4.7.2. Zum vorbeugenden Schutz von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. Bäumen sowie die Baufeldfreimachung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei Habitatbäumen für Fledermäuse sind aus Vorsorgeaspekten Baumhöhlen vorab zu prüfen. Sofern der Habitatbaum nicht unmittelbar nach der Prüfung gefällt wird, sind die Höhlen dauerhaft so zu verschließen, dass Tiere das Quartier verlassen jedoch nicht mehr einfliegen können. Die unter der Ziffer 1.12.5 festgesetzten Fledermausersatzquartiere sind spätestens bis Februar vor der Baumfällung im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen.
- 4.7.3. Während der Bauphase und vor der Baufeldfreimachung sind Interimslösungen zum vorgezogenen Funktionsausgleich für Eidechsen durchzuführen. Zum vorbeugenden Schutz von Eidechsen sind diese aus den nachgewiesenen Habitaten zu vergrämen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu beantragen.
- 4.8. **Bodenschutz**
- 4.8.1. Allgemeine Bestimmungen
- Bei Baumaßnahmen wird empfohlen darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag sollte schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung sollte der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern zuvor abgeschoben werden. Für die Auffüllung sollte ausschließlich Aushubmaterial verwendet werden.
- Baugruben und Leitungsgräben sollten mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufgefüllt werden und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abgedeckt werden.
- Anfallender Bauschutt sollte ordnungsgemäß entsorgt werden und nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden.
- 4.8.2. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung soll der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufgeschüttet werden, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sollen Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten durchgeführt werden, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20

cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.9. **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

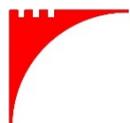
4.10. **Geotechnische Hinweise**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen, tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.11. **DIN-Vorschriften**

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

Offenburg, den



Stadt Offenburg

Der Oberbürgermeister
Marco Steffens



Der Planverfasser