

Bebauungsplan Nr. 7

**„Der Schwarze Haag“
Offenburg Zunsweier**

5. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans, die sich aus der 5. Änderung ergeben, sind im Entwurf gelb markiert.

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 106 b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Teilbereichen des Gewerbegebietes GE, GE e und GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, 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
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk

- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen

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

1.2 Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung an der Bellenwaldstraße sind im Bereich GE e im Südosten des Gebietes nur das benachbarte Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

1.3 Im gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes 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

1.4. Entlang der Kreisstraße wird im Norden der Erweiterungsfläche eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird auf der Fläche die Feuerwehrrnutzung vorgesehen.

§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. die max. zulässige Traufhöhe (TH) im zeichnerischen Teil. Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird gemessen von fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom fertigen Gelände bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.2 Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mitzurechnen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich GE Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Versorgungsanlagen für Elektrizität (Trafostationen).

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bereichs GE1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

4. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

4.1 Entlang der Kreisstraße 5326 ist ein 15 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

4.2 Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße werden im Bereich GE nicht gestattet. Das Verbot ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Im Bereich GE 1 kann auf der Gemeinbedarfsfläche eine Zufahrt für die Feuerwehr in Absprache mit den verkehrlichen Belangen des Straßenbauamtes angelegt werden.

4.3 Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße freizuhalten.

5. Grenzabstand

Es gelten die entsprechenden Abstandsvorschriften der LBO. Im Bereich des GE ist die Erstellung von eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m auf der Grundstücksgrenze gestattet.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Wie im "zeichnerischen Teil" in Bereich GE des Bestandsgebietes dargestellt, sind im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten (maximaler Abstand·10 m). Entlang der Kreisstraße sind aufgrund der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch

Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ lediglich Strauch – oder Heckenpflanzungen zulässig, keine Baumpflanzungen (siehe Kapitel F Hinweise).

6.2 In den am Rande des Bebauungsplanes dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Eingrünung des Plangebietes in Form von Busch- und Baumgruppen vorzunehmen. Je angefangene 25 m Grundstückslänge ist dabei mindestens eine Baumgruppe, bestehend aus 2 mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung anzupflanzen und zu unterhalten. (siehe Kapitel F Hinweise).

6.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bestandsgebiet, **auf den privaten Grundstücksflächen** angrenzend an die Straßen, Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen (siehe Kapitel F Hinweise).

6.4 Bei der Anlage von Parkplätzen auf privaten Grundstücken ist im gesamten Bebauungsplangebiet (GE, GE 1) je 80 m² Parkplatzfläche (4 Parkplätze einschließlich Zufahrt) ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. (siehe Kapitel F Hinweise).

6.5 Dachbegrünung:

6.5.1 Im Bereich des GE1 müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung von Gebäuden, Garagen / Carports zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv begrünt sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch kann in diesem Fall die Dachbegrünung auf 70% Flächenanteil reduziert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.5.2 Im Bereich des GE sind im Änderungsbereich oberhalb einer Gebäudehöhe von 9,00 m Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung von Gebäuden, Garagen / Carports zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv zu begrünen. Die weiteren Ausführungen zur Mischung mit Solar- und Photovoltaiknutzung in Punkt 6.5.1 gelten entsprechend.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit Nr. „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:

Es ist eine durchgängige Hecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Maßnahme wird in den Abschnitt 1A (im Bereich der Gewerbefläche) und den Abschnitt 1B (an der Kreisstraße K5326 im Bereich der Feuerwehrfläche) unterteilt. (siehe Kapitel F Hinweise).

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8.1 Die Ausgleichsmaßnahme 7.1 wird im Abschnitt 1A dem Bereich GE 1 und im Abschnitt 1B den Eingriffen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

C Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung/Gebäudehöhe/Gestaltung

1.1 Die Dachneigung ist für alle Gebäudeteile je Grundstück möglichst einheitlich zu gestalten und darf 20° nicht übersteigen. Ausgenommen sind Wohngebäude, die eine Dachneigung bis 35° aufweisen dürfen.

1.2 (entfällt)

1.3 Technische Aufbauten (wie z.B. Anlagen zur solaren Energiegewinnung) dürfen die max. festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten, sofern sich diese Überschreitung gestalterisch in das Gesamtkonzept und in die Umgebung einfügt. Die Aufbauten müssen mind. 1,5 m hinter die Gebäudeaußenkante zurückspringen.

1.4 Lüftungs-Anlagen dürfen die max. festgesetzte Gebäudehöhe mit sehr untergeordneten Flächenanteilen bis zu einer max. Gebäudehöhe von max. 19,00 m überschreiten, sofern diese Aufbauten mindestens 3,00 m hinter die Gebäudeaußenkante zurückspringen und aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 Abs. 2 BauNVO

1.3. Für die Dacheindeckung darf nur mattes blendfreies Material verwendet werden.

1.4 Es wird darauf hingewiesen, dass Flachdächer im Erweiterungsbereich GE 1 zu begrünen sind (siehe Festsetzung B 6.5).

D Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB

1. Grundwasserschutz

Die Fläche des gesamten Bebauungsplangebietes befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Hierdurch können sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasser-

schutzes ergeben. Auf die Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Oberflächengewässer

Durch den Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen des „Zunsweierer Dorfbaches“ berührt (Gewässer II. Ordnung).

Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) grundsätzlich ab Böschungsoberkante eine Breite von mindestens 10 m im Außenbereich bzw. mindestens 5 m im Innenbereich.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Weiterhin gelten die Verbote des § 29 Abs. 3 WG.

Mit der Ausweisung des Gewässerrandstreifens im Bebauungsplan und der damit verbundenen Übernahme der oben genannten Verbote wird den Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes Rechnung getragen.

3. Entwässerung / Versickerung

Im Erweiterungsbereich GE 1 sind die anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu entwässern. Die notwendige Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten, wofür Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen.

Das anfallende Schmutzwasser ist im Bereich GE 1 in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Albert-Einstein-Straße einzuleiten.

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich im Bereich GE 1 um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

Vor der Genehmigung baulicher Anlagen ist im Bereich GE 1 die Entwässerung des Grundstücks sicherzustellen. Der genehmigte Entwässerungsantrag ist zusammen mit der Baugenehmigung vorzulegen.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung

4. Übergeordnete Straßen

Der Erweiterungsbereich GE 1 liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der K 5326. Es gilt das Anbauverbot nach § 22 Abs. 1 StrG. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht erlaubt.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung

5. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen 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.

E Externe städtische Ausgleichsflächen

1. Anlage einer Streuobstwiese

Auf einem Teilstück im Zentrum des Flurstücks Nr. 3246 Gemarkung Zunsweier wird auf einer bisher als Acker bewirtschafteten Fläche eine Streuobstwiese angelegt. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes wird Ersatz nachgepflanzt, gleichzeitig verbleibt das Totholz auf der Fläche. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (1-2 Schnitte im Jahr).

Die genaue Größe und Lage des Teilstücks ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Kalkung von versauertem Waldboden

Ein Anteil des Stadtwalds auf Gemarkung Fessenbach ist abzüglich Pufferflächen um Waldbiotope / Bachläufe einmalig zu kalken mit einer Menge von 3 t Dolomit / ha.

Die genaue Größe und Lage des zu kalkenden Stücks ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Zuordnungsfestsetzung

Die externen Ausgleichsmaßnahmen E 1 und E 2 (siehe oben) werden den Eingriffen im Bereich GE 1 zugeordnet.

F Hinweise

Die empfohlene Artenzusammensetzung für Gehölze zu den Pflanzvorschriften des Bebauungsplans ist auf der Homepage der Stadt Offenburg unter dem Link: <http://www.offenburg.de/bebauungsplan> abrufbar.