

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„Spitalbühnd“

OFFENBURG - Waltersweier

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

September 2021

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.5110.26.8-6

Teil A

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Plangebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 1 Abs. 6 BauNVO
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA5 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
§ 19 Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 bei Reihemittelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, wenn diese begrünt werden und bei Wegen-, Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
§ 19 Abs. 4 BauNVO
- 2.4 Durch Tiefgaragen (TGA) darf die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA4 überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wenn diese begrünt werden und bei Wegen-, Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.
§ 19 Abs. 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

- 2.5 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß zwingend festgesetzt.
§ 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen / Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.6 Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in m (Meter) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.7 Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in m (Meter) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.8 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports in den allgemeinen Wohngebieten WA1-WA3 muss mindestens 0,15 m, maximal jedoch 0,50 m über der Oberkante des nächstgelegenen Bordsteins entlang der öffentlichen Verkehrsfläche am höchsten Punkt der Ausbauhöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im WA4 muss sie bei mindestens 0,15 m, maximal jedoch bei 0,70 m über dem genannten Bezugspunkt liegen. Ausnahmsweise darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein, wenn sichergestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen eindringen kann.
- 2.9 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, senkrecht zur Straße gemessen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen grenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 2.10 Oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachfläche (Dachfirst).
- 2.11 Die Traufhöhen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Traufhöhen um max. 3,0 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand Dachaufbau / Äußere Dachhaut.

- 2.12 Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten (siehe auch Ziffer B 1.4).
- 2.13 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine max. Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 3 Bauweise**
- 3.1 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt im allgemeinen Wohngebiet WA3 die offene Bauweise in Form von Hausgruppen. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand), wobei Gebäudelängen mit einer maximalen Länge von 35 m zulässig sind. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. § 23 BauNVO
- 4.2 Ein Vor- und Zurückspringen von den Baulinien in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 von bis zu 1,0 m auf einer Breite von bis zu 2,0 m ist im Bereich von Hauseingängen zulässig. § 23 BauNVO
- 5 Stellung baulicher Anlagen**
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung durch Darstellung der First- richtung zu entnehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 6 Flächen für Nebenanlagen**
- 6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müll- container und Fahrradstellplätze oder Schuppen mit mehr als 13 m³ Brutto-Raumin- halt sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Bereichen zwischen der Erschlie- ßungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand zu allen öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,0 m einhalten. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 6.2 Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälteraufstellflächen) können auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen werden. Swimmingpools und die dazugehörigen techni- schen Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich zwischen der rückwärtigen Gebäudeflucht sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt.

§ 14 Abs. 1 bis Abs.3 BauNVO

7 Stellplätze, Garagen und Carports

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig, sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig, sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht und in den Zonen für Carports und Stellplätze zulässig. Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Carports und Stellplätze sind zusätzlich in den dargestellten Zonen für Carports und Stellplätze (CP/ST) zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.4 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dargestellten Zonen für Tiefgaragen (TGA) zulässig. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind auch in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der Tiefgarage zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.5 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m im Zufahrtbereich, im Seitenbereich von mindestens 1,0 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Stellplätze müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.6 Carports sind definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten offen sind. § 12 BauNVO

8 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

- 8.1 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 10 cm ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
- 8.2 Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 8.3 In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesen Bereichen unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

9 Versorgungsflächen

In der dargestellten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom zulässig. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ sind durch Geländeprofilierung naturnah gestaltete Retentionen zu errichten.
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

11 Öffentliche Grünflächen

11.1 Die mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche und Abwasserbeseitigung“ belegten öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und dem Anlegen einer artenreichen Wiese. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.2 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche und Abwasserbeseitigung“ sind Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Bauliche Anlagen, die der Regulierung des Wasserflusses in den Grabensystemen dienen und Zufahrten zu diesen Bauwerken sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

12.1 Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen LR1 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der angeschlossenen Grundstücke zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze zulässig. Die Verwendung von nicht natürlichen Materialien (Kunststoff, Metall, Beton) ist nicht zulässig (siehe hierzu ergänzend B.4.2). § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12.2 Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen LR2 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der angeschlossenen Grundstücke zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12.3 Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen LR3 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücke im Bereich der Stellplatzanlagen der Reihenhäuser zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12.4 Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche LR4 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Offenburg und der Grundstücke Flst.Nrn. 40 und 41 der Gemarkung Waltersweier zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12.5 Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche LR5 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Offenburg zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Gehölze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13 Anzahl der Wohnungen je Gebäude

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

14 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 14.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb der Nachtzeit sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018) im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche innerhalb der 50 dB(A) Isophone (nachts) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 14.2 Sofern eine lärmabgewandte Anordnung der betreffenden Räume nicht möglich ist, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109-2 (2018-01) entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärm-Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.
- 14.3 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen oder nach Fertigstellung der Erdaushubdeponie), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB reduziert werden.

Zu Punkt 14 erfolgt gegenwärtig noch eine lärmgutachterliche Prüfung. Nach Vorliegen der lärmgutachterlichen Bewertung wird die Festsetzung gegebenenfalls noch fortgeschrieben.

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

- 15.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Vorgärten (Flächen zwischen der Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt und der vorderen Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 15.2 Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 15.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

16 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/ Begrünung

Baumpflanzungen

- 16.1 Die im zeichnerischen Teil zur Pflanzung gekennzeichneten Bäume sind an den dargestellten Standorten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 5 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den Flächen F1, F2, F3 und F4 sind gebietsheimische Bäume zu verwenden. Im Bereich der privaten Grundstücke sind für Baumpflanzungen die Vorgaben gemäß der Festsetzungen 15.2 bis 15.5 einzuhalten. Es wird empfohlen Baumarten aus der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Mittelkronig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Mittelkronig
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Kleinkronig
Feld-Weide	<i>Salix rubens</i>	Mittelkronig
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Kleinkronig
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Großkronig
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Kleinkronig
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	Kleinkronig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Mittelkronig
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Großkronig
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Großkronig
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Großkronig
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>	Großkronig
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Großkronig
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Großkronig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Großkronig
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>	Großkronig
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Kleinkronig

- 16.2 Auf Baugrundstücken ab 350 m² bis einschließlich 449 m² Fläche ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 16.3 Auf Baugrundstücken ab 450 m² bis einschließlich 649 m² Fläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen

Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 16.4 Auf Baugrundstücken ab 650 m² Fläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA3 ist je angefangene 650 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 16.5 Auf Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 ist je angefangene 650 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Die notwendigen Baumpflanzungen gemäß Ziffer 15.6 können hierfür angerechnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 16.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA5 sind oberirdische Stellplätze zu begrünen, dabei ist je 3 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dürfen Obstbäume als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Baumerhalt

- 16.7 Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzersymbol festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Flächenanpflanzungen

- 16.8 Auf den im zeichnerischen Teil mit F1 (Graben West), F2 (Graben Ost), F3 (Ausgleichsfläche Ost) und F4 (Ausgleichsfläche Nord) gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Magerwiesen mittlerer Standorte durchzuführen:

- Entwicklung einer Magerwiese unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut oder Wiesendrusch.
- Die Gräben sind dauerhaft zu pflegen, sie sind im 1. - 3. Jahr je nach Entwicklungszustand ein bis mehrmalig pro Jahr zu mähen. Ab dem vierten Jahr erfolgt je nach Entwicklungszustand eine 1 – 2-malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzutransportieren. Gegebenenfalls erforderliche Schröpfschnitte zur Sicherung des Entwicklungsziels sind durchzuführen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Hinweis: Bei der Pflege ist auf die Entwässerungsfunktion Rücksicht zu nehmen.

- 16.9 Auf der im zeichnerischen Teil mit F5 (Ortsrandeingrünung West, Nord und Süd) gekennzeichneten öffentlichen Fläche sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Feldhecken mittlerer Standorte sowie von Wiesenvegetation durchzuführen:

- 50% der Fläche sind mit niedrig wüchsigen gebietsheimischen Sträuchern als Vogel- und/oder Insektennährgehölz anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird empfohlen, folgende Gehölze zu verwenden:

Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Echte Hinds-Rose	Rosa canina
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- 50% der Fläche sind als Frisch- oder Fettwiesenfläche unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut oder Wiesendrusch zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen.

16.10 Auf der im zeichnerischen Teil mit F6 (Grünzug Friedhofstraße) gekennzeichneten öffentlichen Fläche sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung unterschiedlicher Grünlandbestände durchzuführen

- 70 % der Fläche ist als Zierrasen unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut oder Wiesendrusch zu entwickeln. Eine regelmäßige Mahd ist durchzuführen und das Mahdgut ist abzutransportieren.
- 30% der Fläche ist als Blumenwiese (Magerwiese) unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln und ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
Hinweis: Der Mähzeitpunkt der Blumenwiese und des Zierrasens muss zeitlich versetzt liegen.

16.11 Auf der im zeichnerischen Teil mit F7 (Eingrünung Baufeld 1) gekennzeichneten privaten Fläche ist eine Feldhecke aus Zweigriffligem Weißdorn und Feldahorn anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil des Feldahorns in der Hecke muss mindestens 40% betragen. Je angefangener 5 m² Fläche des privaten Grünstreifens ist dabei ein Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) oder ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen.

16.12 Auf der im zeichnerischen Teil mit F8 (Eingrünung Baufeld 1 im Norden) gekennzeichneten privaten Fläche sind folgende Maßnahmen zur Entwicklung einer artenarmen Fettwiese durchzuführen

- Entwicklung einer artenarmen Fettwiese unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut oder Wiesendrusch, sie ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu beseitigen.

Dachbegrünungen

16.13 Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 50 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

16.14 Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstiges

16.15 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16.16 Für alle im Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begrün-

deten Fällen (Brandschutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zulässig sind. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Vorgaben der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. *Quelle: Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (2015)“ und „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate (2010)“* § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 16.17 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum anzupflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- 16.18 Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, für sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.
- 16.19 Hinweis zur Verwendung gebietsheimische Gehölze und gebietsheimisches Saatgut:
Die auf den Flächen F1 bis F6 vorgesehenen Ansaaten müssen mit gebietsheimischen Saatgut oder Wiesendrusch erfolgen (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügel- land mit Oberrheingraben).
Auf den Flächen F1 bis F5 sind für die Anpflanzungen von Gehölzen gebietsheimische Arten zu verwenden (Vorkommensgebiet 4.2 Oberrheingraben)

17 Zuordnungsfestsetzung für externe, städtische Ausgleichsflächen

- 17.1 Den Eingriffen werden Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei den zugeordneten Flächen handelt es sich um das Flurstück Nr. 570. Die genaue Flächendarstellung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel 6.2.3 des Umweltberichts).
§ 9 Abs. 1a BauGB
- 17.2 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Bei der zugeordneten Fläche handelt es sich um ein Ackerflurstück mit den Flurstück Nr. 582, Gemarkung Waltersweier im Umfang von etwa 1,56 ha. Die genaue Flächendarstellung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel 6.2.3 des Umweltberichts). § 9 (1a) BauGB
- 17.3 Den Eingriffen in das Schutzgut Arten und Biotope werden an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Bei den zugeordneten Flächen handelt es sich um Waldflächen, die als Waldrefugien nach den Vorgaben des Alt- und Totholzkonzeptes des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Forstrevier	Distrikt	Abteilung	Flurstück	Fläche
7	1	31	5175 (Gemarkung Offenburg)	47.200 m ²
7	1	23	1080, 1081 (Gemarkung Waltersweier)	30.888 m ²

Die genaue Flächendarstellung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel 6.2.3 des Umweltberichts).

Teil B

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1 Dächer

Dachform

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer nur als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 30°- 48° zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden darf. Ein Firstversatz (versetztes Satteldach bzw. Pultdach mit Gegenpult) ist nicht zulässig.
- 1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Andere Neigungswinkel sind nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass sie für aneinandergrenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden und wenn sie eine Neigung zwischen 30° und 48° aufweisen.
- 1.3 Für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für die Dächer der Hauptgebäude, zusätzlich sind jedoch auch flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig, wenn diese mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm extensiv begrünt werden.
- 1.4 Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständigung auf den Sattel- und Walmdächern ist nicht zulässig.

Dacheindeckung

- 1.5 Für die Dächer der Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- 1.6 Dachgauben sind als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Negativgauben) darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite

nicht überschreiten. Die Höhe der Gauben darf 1,50 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

- 1.7 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand. Der Dachansatz der Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst und 0,80 m über der Traufkante liegen.

2 Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,8 m hoch sein, bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante.
- 3.2 Mauern und geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 3.3 Maschendraht, Draht- und Metallzäune sind nur mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und nicht gebietsheimischen Nadelgehölzen ist nicht zulässig (siehe hierzu Pflanzliste im Anhang).
- 3.4 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich von Wendeanlagen/ Wohnstraßenplätzen mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

- 4.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2 In den in der Planzeichnung dargestellten Flächen LR1, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (siehe Ziffer 12 im Teil A - Bebauungsvorschriften) sind für die private Entwässerung offene Rinnen mit einer Mindestsohlbreite von 0,50 m und einer lichten Weite an der oberen Grabenkante von 2,60 m naturnah anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu gestalten. Die Verwendung nicht natürlicher Materialien (Kunststoffe, Metall, Beton) sowie die Überdeckung der Rinnen ist nicht zulässig.
- 4.3 Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Satellitenantenne oder Antenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

7 Anlagen zur Regenwasserrückhaltung / Versickerung

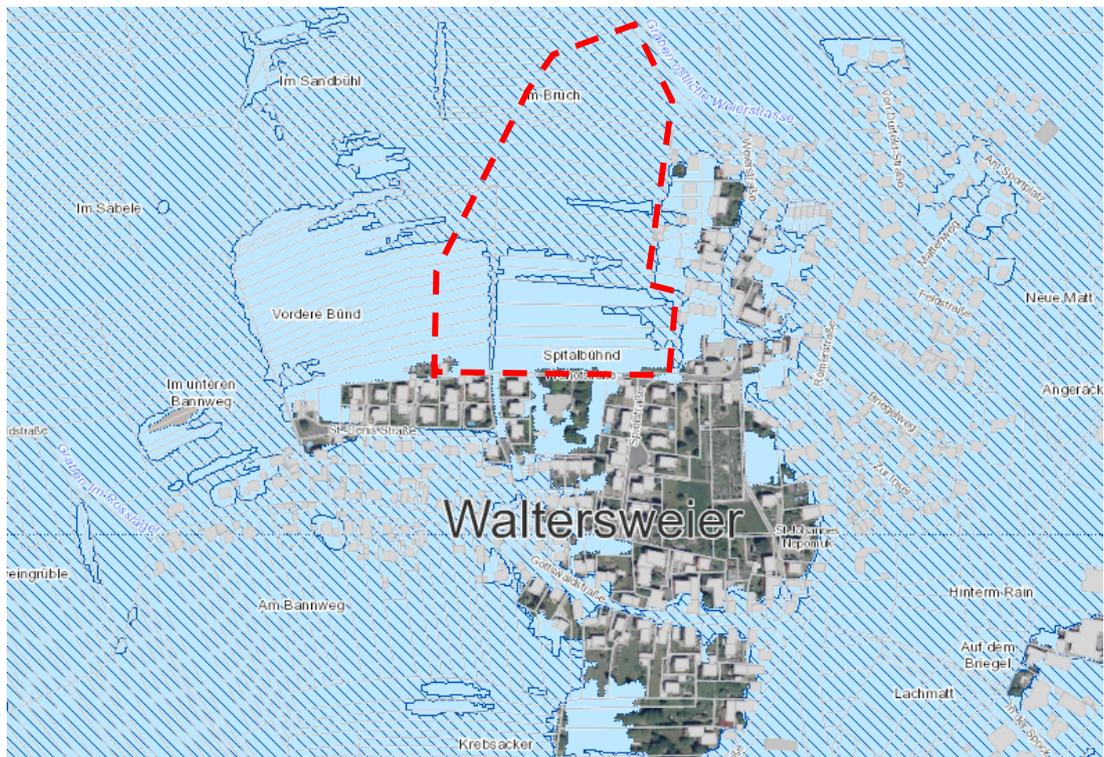
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist entweder direkt oder indirekt (über Rinnen) in die öffentlichen Grünflächen einzuleiten (siehe hierzu Ziffer 6.1.4 der Begründung).

Teil C

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 HQ extrem

Das Plangebiet wird laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ₁₀₀), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verkläuerungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt die berechnete Wasserspiegellage im Bereich des Bebauungsplangebietes für das HQ_{extrem} bei 148,9 m_{üNN}.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ_{extrem} (hellblau) und geschützter Bereich bei HQ₁₀₀ (blau gestreift) mit ungefähre Abgrenzung des Plangebietes (rot gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: LUBW Online-Karten, Stand 18.12.2020

In Hochwasserrisikogebieten (HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und

spätere Nutzung sicherzustellen. Hierbei sollte auch der Schutz der geplanten Tiefgarage berücksichtigt werden.

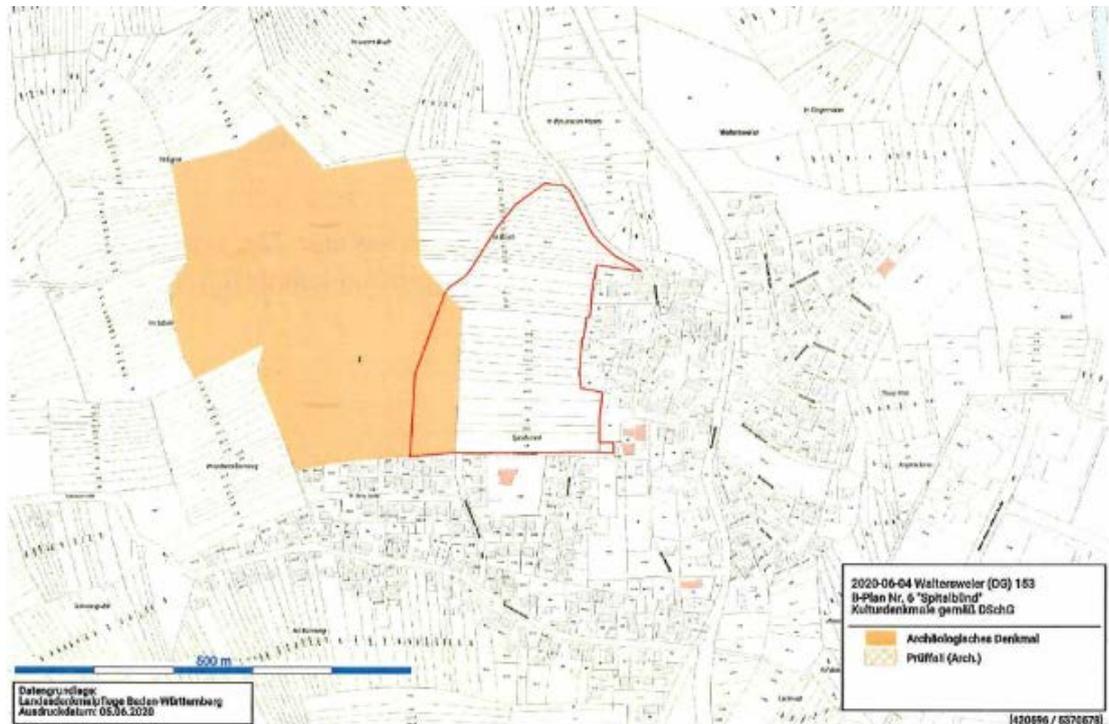
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c WHG Abs. 2 im Plangebiet verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: www.bmi.bund.de/Shared-Docs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html

2 Archäologisches Kulturdenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ liegt zum Teil innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 1, hier: vorgeschichtliche Grabhügel (siehe Lageplan unten) sowie im Bereich wichtiger Fernstraßen der Römerzeit (rechtsseitige Trasse Basel-Mainz; Trasse von Straßburg an die obere Donau durch das Kinzigtal). Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.



Darstellung des archäologischen Denkmals, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Stand 01.07.2020, ohne Maßstab

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft archäologischer Prüffälle kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären.

Die archäologischen Voruntersuchungen bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhabenträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Teil D

D HINWEISE

3 Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist 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 (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5 Grundwasser

Bei der Gebäudeplanung sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die Unterkante der Gründung sollte den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten. In dem Bereich des höchsten Grundwasserhochstandes (HHW) sollte baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwassersicher Baukörper in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

6 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

7 Feuerwehr

Im Bereich von WA4 und WA 5 kann die öffentliche Verkehrsfläche nur bedingt zum Nachweis des 2. Rettungswegs mittels Rettungsgeräten der Feuerwehr herangezogen werden, da am westlichen Ortsrand die Breite der Fahrbahn nicht als Aufstellfläche für die Feuerwehr ausreicht. Die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten, soweit die Planung nicht bereits zwei bauliche Rettungswege vorsieht.

8 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Niederterrassenschotter) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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 (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 – 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9 Artenschutz

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

10 Abfall

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

11 Hinweise zur Einsichtnahme in Regelwerke und Gutachten

Die FFL Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teile 1 und Teil 2, sind einsehbar bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung

DIN 4109-2 zum Schallschutz im Hochbau, Fassung 2018-01

Auf das Gutachten bezüglich Schallschutz und die fachtechnische Stellungnahme zur Grundwassersituation und Versickerung wird hingewiesen. Diese können ebenfalls bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

Offenburg, den



Der Oberbürgermeister
Marco Steffens

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser