

**BEBAUUNGSPLAN NR. 175  
„Kirsch-Areal“**

**OFFENBURG**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**18.12.2023**

**Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

**301.5110.26.1-175**

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

## Teil A

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Urbanes Gebiet

1.1.1.1 In den urbanen Gebieten (MU) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.2 In den festgesetzten urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte wie z.B. Surfboards und Fahrräder
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 3 von 21

- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
  - Waffen und Jagdbedarf
  - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
- 1.1.1.3 Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der folgenden zentrenrelevanten Warensortimente
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
  - Schnittblumen
- können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde bestehen. Andere Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sind ausgeschlossen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- 1.1.1.4 Im urbanen Gebiet MU4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**
- 1.2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 19 BauNVO
- 1.2.1.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 20 BauNVO
- 1.2.1.3 Im urbanen Gebiet MU1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Sport-, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 1.2.1.4 Im urbanen Gebiet MU3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen (TGa), deren Zufahrten und Wege überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 1.2.1.5 Im urbanen Gebiet MU4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Wege, Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**
- 1.2.2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 20 BauNVO
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen**
- 1.2.3.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen für die urbanen Gebiete MU1 und MU2 in m ü NN sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt bzw. bei Flachdächern durch den obersten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk und der Oberkante Dachhaut bestimmt. § 18 Abs. 1 BauNVO

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 4 von 21

- 1.2.3.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für die urbanen Gebiete MU3 und MU4 in m (Meter) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt der Dachfläche bestimmt bzw. bei Flachdächern durch den obersten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Als unterer Bezugspunkt gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (FBB). § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe FBB (Fertigfußbodenhöhe) im urbanen Gebiet MU3 darf eine Höhe von 164,5 m ü NN erreichen, im urbanen Gebiet MU4 maximal 165,5 m ü NN. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.4 Im urbanen Gebiet MU2 darf die festgesetzte Traufhöhe von Dachaufbauten mit einer Länge (ohne Dachüberstand) von maximal 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche überschritten werden. Im urbanen Gebiet MU2 darf die festgesetzte Traufhöhe durch Widerkehren mit einer Länge (ohne Dachüberstand) von maximal 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Wandfläche überschritten werden. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.5 Solaranlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.6 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mind. 2,0 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.7 Tiefgaragen sind so weit in den Untergrund einzubinden, dass sie die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer 1.2.3.3) nicht überschreiten. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.8 Aufbauten der Tiefgaragen (z.B. Entlüftungsanlagen, Baumeinfassungen) dürfen die tatsächlich realisierte Höhe der Tiefgarage um max. 1,0 m überschreiten, sofern sie jeweils eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen die Höhe der Tiefgarage um bis zu 2,5 m überschreiten, wenn sie in andere bauliche Anlagen (Nebenanlagen wie Müllabstellräume oder Fahrradunterstände) integriert werden. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.9 Die festgesetzte maximale Höhe der Tiefgarage darf für die Errichtung von Brüstungen und Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern sie transparent und nicht vollflächig geschlossen ausgebildet werden. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.10 In den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 dürfen Nebenanlagen eine max. Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche bzw. der Anlage, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme bzw. die Oberkante der Tiefgarage (inklusive Vegetationsauflage und Drainschicht) in der Mitte der Nebenanlage. § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 Bauweise**
- Für die urbanen Gebiete MU2 und MU3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die urbanen Gebiete MU1 und MU4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 1.4.1 Ebenerdige Terrassen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen werden. § 14 Abs. 1 BauNVO

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 5 von 21

- 1.4.2 Überschreitungen der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in den urbanen Gebieten MU3 und MU4 auch in dem nach § 23 Abs. 2 BauNVO geringfügigen Maß nicht zulässig. Nur Eingangsüberdachungen, die die Baugrenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen überschreiten, können zugelassen werden, wenn sie jeweils nicht breiter als 5,5 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.4.3 Bei den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen können Überschreitungen durch Eingangsüberdachungen und Balkone über das nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Maß hinaus zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind, nicht mehr als 2,20 m über die Baugrenze hinausragen und zusammen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.4.4 Überschreitungen der Baugrenzen (Baufenster) durch unterirdische Nebenräume und Tiefgaragen mit deren Zufahrten und notwendigen Stützmauern sind zulässig. Die Dächer der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (siehe Ziffer 1.10.3). § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.4.5 Sichtschutzwände zwischen privaten Gartenflächen dürfen die Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht höher als 2,0 m sind (siehe Ziffer 2.5.3). § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen**
- 1.5.1 In den urbanen Gebieten MU3 und MU4 sind Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. von Müllcontainern oder Fahrradstellplätzen nur innerhalb der Baugrenzen und in der dargestellten Zone für Nebenanlagen (Na) zulässig. Unterirdische Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen und der Zone für Tiefgaragen zulässig. Eine geringfügige Abweichung von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten von bis zu 2,5 m ist zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.5.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie Müllbehälterauffstellflächen oder Fahrradbügel sind in den urbanen Gebieten MU3 und MU4 im gesamten Plangebiet zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.5.3 Im urbanen Gebiet MU2 sind Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Müllcontainereinhausungen oder Überdachungen von Fahrradstellplätzen außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m<sup>3</sup> zulässig. Sie müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m einhalten. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.5.4 Im urbanen Gebiet MU4 sind Nebenanlagen, die der Energiegewinnung dienen, über Stellplätzen zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.5.5 In den urbanen Gebieten sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch Anlagen, die zur solaren Energiegewinnung dienen, sind im Plangebiet generell zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO
- 1.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**
- 1.6.1 Im urbanen Gebiet MU1 sind Tiefgaragen, Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 6 von 21

- 1.6.2 Im urbanen Gebiet MU2 sind Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen, sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Grenzt ein Grundstück an zwei Erschließungsstraßen, so ist die Erschließungsstraße maßgeblich, von der die Erschließung erfolgt. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1.6.3 In den urbanen Gebieten MU3 und MU4 sind oberirdische Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zusätzlich in der Zone für Nebenanlagen (Na) zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1.6.4 In den urbanen Gebieten MU 3 und MU4 sind oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1.7 Verkehrsflächen**
- 1.7.1 In den urbanen Gebieten MU3 und MU4 werden in der Planzeichnung Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Grundstückszufahrten sind nur in diesen Bereichen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- Entsprechend dem Planeintrag ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Raum Offenburg zu belasten. Hochbauliche Anlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen sind innerhalb der dargestellten Fläche (Schutzstreifen) nicht zulässig. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- 1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
- Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen
- 1.9.1 Zum Schutz vor Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 70 dB(A) im Tag- oder über 60 dB(A) im Nachtzeitraum müssen Wohnungen über mindestens einen Aufenthaltsraum mit mindestens einem Fenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel
- 1.9.2 Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.
- Lüftungseinrichtungen für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum
- 1.9.3 An geplanten schutzbedürftigen Räumen im Nachtzeitraum (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen – im vorliegenden Fall insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive

Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt. In Anlage 5.2.1 im Anhang der textlichen Festsetzungen sind die nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr dargestellt.

Hinweis: An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind durch Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) möglicherweise geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

#### Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

- 1.9.4 An geplanten Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 64 dB(A) im Tagzeitraum sollen bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Tagzeitraum von < 64 dB(A) – verfügt. In Anlage 5.2.2 im Anhang der textlichen Festsetzungen sind die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Tagzeitraum dargestellt.
- 1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.10.1 Private Wege- und Stellplatzflächen, Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenein- und -ausfahrten) und Hofflächen sind in ungebundener, wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil, Rasenpflaster, Rasengitterstein). Feuerwehrwege sind mit Rasenpflaster auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Abstellflächen für Lkw) eine andere Befestigung erfordern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.10.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) von Hauptgebäuden in den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 10 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind vollständig extensiv zu begrünen, Dachterrasse sind dort nicht zulässig. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht kann weniger als 10 cm betragen, wenn nachgewiesen ist, dass das Fassungsvermögen für Regenwasser, dem einer 10 cm dicken Substratschicht entspricht. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.10.3 Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 40 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.10.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) von Nebengebäuden in den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 3 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.10.5 Für die private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3000 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. Andere Außenbeleuchtungen sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.10.6 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**
- 1.11.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese durch mittel- oder großkronige Laubbäume zu ersetzen. Die Neupflanzung muss ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sein. Ist die Neupflanzung nicht im Bereich des abgegangenen Baumes möglich, ist diese Baumneupflanzung an einer anderen Stelle im Bereich des von der Neupflanzung betroffenen Flurstücks durchzuführen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 1.11.2 Im urbanen Gebiet MU2 ist auf Baugrundstücken ab 350 m<sup>2</sup> bis einschließlich 449 m<sup>2</sup> mindestens ein klein- oder mittelkroniger 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 zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Es wird empfohlen, Arten der entsprechenden Wuchshöhen (klein- oder mittelkronige Bäume) der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 1.11.3 Im urbanen Gebiet MU2 ist auf Baugrundstücken ab 450 m<sup>2</sup> mindestens 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 zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Es wird empfohlen, Arten der entsprechenden Wuchshöhen (mittel- oder großkronige Bäume) der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 1.11.4 Im Gebiet MU3 ist mindestens ein kleinkroniger und mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen. Die Pflanzgrube muss ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Es wird empfohlen, Arten der entsprechenden Wuchshöhen (klein- oder mittelkronige Bäume) der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 1.11.5 Im Gebiet MU3 sind auf mindestens 20% der Grünflächen heimische Sträucher oder Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese zu ersetzen. Die Sträucher müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 100 bis 125 cm aufweisen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 1.11.6 In dem urbanen Gebiet MU4 ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei Abgang der Bäume sind diese



zu ersetzen. Bei Neupflanzungen muss die Pflanzgrube ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Es wird empfohlen, Arten der entsprechenden Wuchshöhen (mittel- oder großkronige Bäume) der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.11.7 Im urbanen Gebiet MU4 sind die zur Erschließungsstraße (Moltkestraße) orientierten Seiten der Laubengänge dauerhaft durch standortgerechte Rankgewächse zu begrünen. Es sind mindestens 50% der Ansichtsfläche der Laubengänge mit Rankhilfen zu versehen und es ist je lfm Fassadenlänge mindestens eine Pflanze in Pflanztrögen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanztröge können in allen Geschossen angeordnet sein und müssen ausreichend dimensioniert sein.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass die Anpflanzung spätestens ein Jahr, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, erfolgt sein muss. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## Teil B

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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)

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 2.1 Dächer

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung wird durch Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.
- 2.1.2 Dächer von Garagen, Carports, überdachten Fahrradstellplätzen und Nebenanlagen und -gebäuden können auch als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 6° errichtet werden.

### 2.2 Dacheindeckung

- 2.2.1 Im urbanen Gebiet MU2 ist für die Satteldächer der Hauptgebäude und der Garagen, Carports und Nebenanlagen 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.
- 2.2.2 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig und sind aus blendfreiem Material herzustellen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 10° dürfen diese Anlagen nicht aufgeständert werden.

### 2.3 Dachaufbauten

- 2.3.1 Im urbanen Gebiet MU2 sind Dachaufbauten (Dachgauben,- einschnitte) und Widerkehren zulässig, der Abstand zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,5 m betragen. Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,00 m über der Traufkante liegen. Dachaufbauten sind – horizontal gemessen – bis maximal 50%, bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge, zulässig.

### 2.4 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 3,0 m nicht überschreiten.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 11 von 21

### **2.5 Einfriedungen und Stützmauern**

- 2.5.1 Zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Moltkestraße sind Einfriedungen nicht zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Zeller Straße sind im urbanen Gebiet MU4 Einfriedungen nicht zulässig.
- 2.5.2 In den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU4 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.5.3 Mauern, Holzpalisaden und Rankgerüste als Sichtschutzwände zwischen zwei privaten Gärten sind zulässig, wenn sie nicht höher als 2,0 m und nicht breiter als 2,0 m sind.
- 2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig (siehe Artenliste im Anhang) zulässig.
- 2.5.5 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.5.6 Der untere Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
- 2.5.7 Die Verwendung von Stacheldraht ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 2.5.8 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,15 m nicht überschreiten. Gestaffelte Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 0,5 m aufweisen, die Zwischenräume sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind Stützmauern an Tiefgarageneinfahrten.

### **2.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

- 2.6.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## Teil C

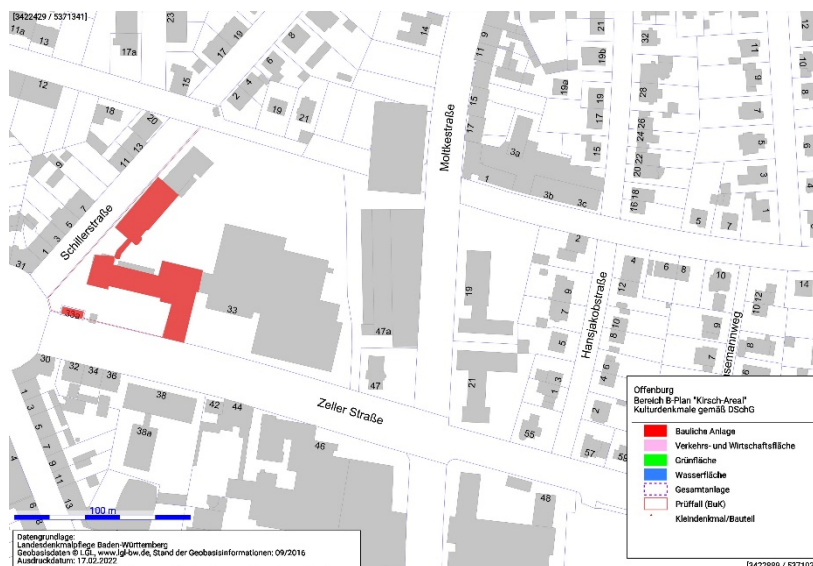
### 3 Nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes das folgende Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG befindet:

- Zeller Straße 33, 33a (Flstnr. 0-869/1, 0-869/5)

Schillergymnasium, ehemals Oberrealschule, mit Transformatorenstation und Einfriedung, 1913/15. Dreigeschossiges Schulgebäude auf winkelförmigem Grundriss. Entlang der Schillerstraße Unterrichtsräume, entlang der Schillerstraße ehem. Turnhalle, heute Schillersaal. Zum Schillerplatz orientiert der breite Eckerker und der frühere Haupteingang. Entwurf der Architekten Scherzinger, Härke und Kasteleiner aus Baden-Baden. Bauzeitliche wandfeste Ausstattung (Sachgesamtheit)



An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild besteht ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. 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](mailto: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.

### **3.2 Altlasten**

Im Plangebiet liegen zwei Altstandorte: Der Altstandort „Ätz/Emaillier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) sowie der Altstandort „AS Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259). Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Alle im Flächenbereich der Altstandorte „Ätz/Emaillier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) und „Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259) vorgesehenen Erdarbeiten sind im Hinblick auf die nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von anfallenden erhöht schadstoffhaltigen Aushubmassen von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro/Gutachter zu begleiten.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten im nahen Umfeld des geplanten Bebauungsplangebietes (Anwesen Moltkestraße 21) sehr hoch schwermetallhaltige Emaillerrückstände festgestellt worden sind. Diese Ablagerungen müssen während des Betriebszeitraums des ehemaligen Emaillierwerks Dold, also zwischen 1899 und 1973 vorgenommen worden sein.

Beim derzeitigen Kenntnisstand kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass derartige Abfälle auch im Bereich der Grundstücke, Flst.-Nrn. 5419 – 5421, 5423 und 5424 sowie 5278/1, abgelagert worden sind.

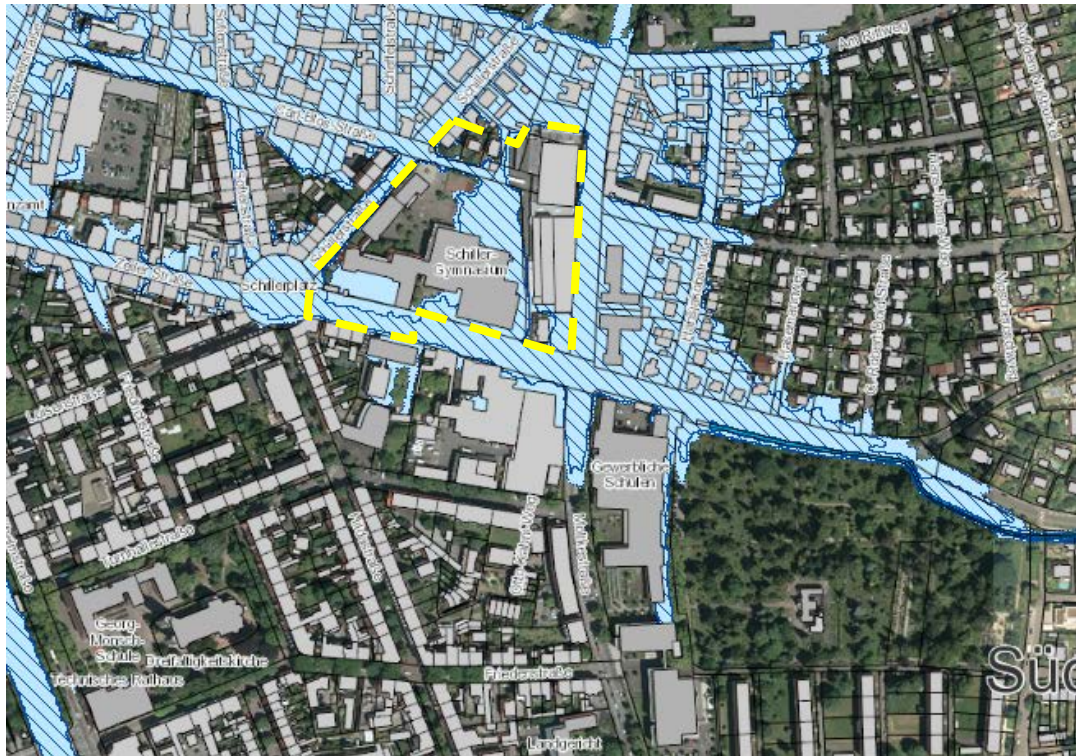
## **4 HINWEISE**

### **4.1 Werbeanlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zur Regelung der Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in der Stadt Offenburg (WAS) der Stadt Offenburg vom 26.03.2007. Die dort getroffenen Regelungen gelten daher vollumfänglich auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Kirsch-Areal“.

### **4.2 Hochwasserschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Änderungsbereichs (gelbe Markierung), unmaßstäblich

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn und werden dringend empfohlen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Angaben der Wasserspiegellage in m.ü.NHN geschieht, während die Planer mit einer Höhenangabe in m.ü.NN arbeiten, so dass von geringfügigen Abweichungen im Bereich weniger cm gerechnet werden muss.

Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

#### 4.3 Oberflächiger Abfluss bei Starkregen

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/ Sturzfluten bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird hingewiesen.

Um Schäden an und in den Gebäuden zu vermeiden, sind die Grundstücke, bzw. die tiefliegenden Öffnungen der Gebäude (TG-Einfahrten, Kellerabgänge, ...) so zu gestalten, dass das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser bis zu einer Tiefe von 15 cm verhindert wird. Eventuell vorhandene Geländetiefpunkte sind zusätzlich zu berücksichtigen.

#### 4.4 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück schadlos zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Insbesondere kann das Niederschlagswasser auch im Bereich der Baumbete zu Versickerung gebracht werden, um so zusätzlich der Baumbewässerung zu dienen.

Ist eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das im südlichen Teilbereich anfallende Niederschlagswasser in das verdohlte Gewässer in der Zeller Straße und das im nördlichen Teilbereich in den dort vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Der durch die Neuausweisung des Baugebiets entstehende Mehrabfluss des Oberflächenwassers ist vollständig zurückzuhalten und auf den natürlichen Regenwasserabfluss von 15 l/s\*ha zu drosseln. Für die Einleitung gilt, dass Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

#### 4.5 **Anpflanzverpflichtung**

Die Stadt Offenburg kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 4.6 **Artenschutz**

Gehölze (Bäume, Heckenzaun, Sträucher) dürfen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

Als zeitlich vorgezogene Artenschutzmaßnahme wurden vor dem Gebäudeabbruch im Plangebiet durch den Gebäudeeigentümer fünf Quartierhilfen für Fledermäuse im Umfeld des Geltungsbereiches installiert.

#### 4.7 **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.

##### 4.7.1 **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. Das bei den Baumaßnahmen anfallende anthropogene Auffüllungsmaterial ist getrennt vom natürlich anstehenden Boden- und Kiesmaterial auszubauen, und von einem geeigneten Gutachterbüro im Hinblick auf die korrekte Zuordnung zu einer Einbauklasse gemäß VwV Boden untersuchen zu lassen. 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 unbelastetes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nur unter fachkundiger Begleitung eines Gutachters als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

#### 4.7.2 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) 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.

#### 4.8 **Geotechnik**

Im vorliegenden Bodengutachten wird dargestellt, dass am Standort Löss in großer Mächtigkeit zu erwarten ist. Darunter befinden sich pleistozäne Kiese.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4.9 **Schottergärten**

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### 4.10 **Freiflächengestaltungsplan**

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

#### 4.11 **Abfallwirtschaft**

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.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsbereich enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortsbereich in der jeweils geltenden Fassung.

#### 4.12 **Löschwasser**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß



DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

Offenburg, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Oberbürgermeister  
Marco Steffens

Der Planverfasser

## **Teil D**

### **5 Anhang**

- 5.1 Pflanzlisten
- 5.2 Schalltechnische Untersuchung – Anlagen
- 5.3 Bodengutachten

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 19 von 21

**5.1 Pflanzliste (Liste nicht abschließend)**

Kleinkronige Bäume

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume (Hochstamm)

Malus spec.	Apfel
Prunus spec	Kirsche

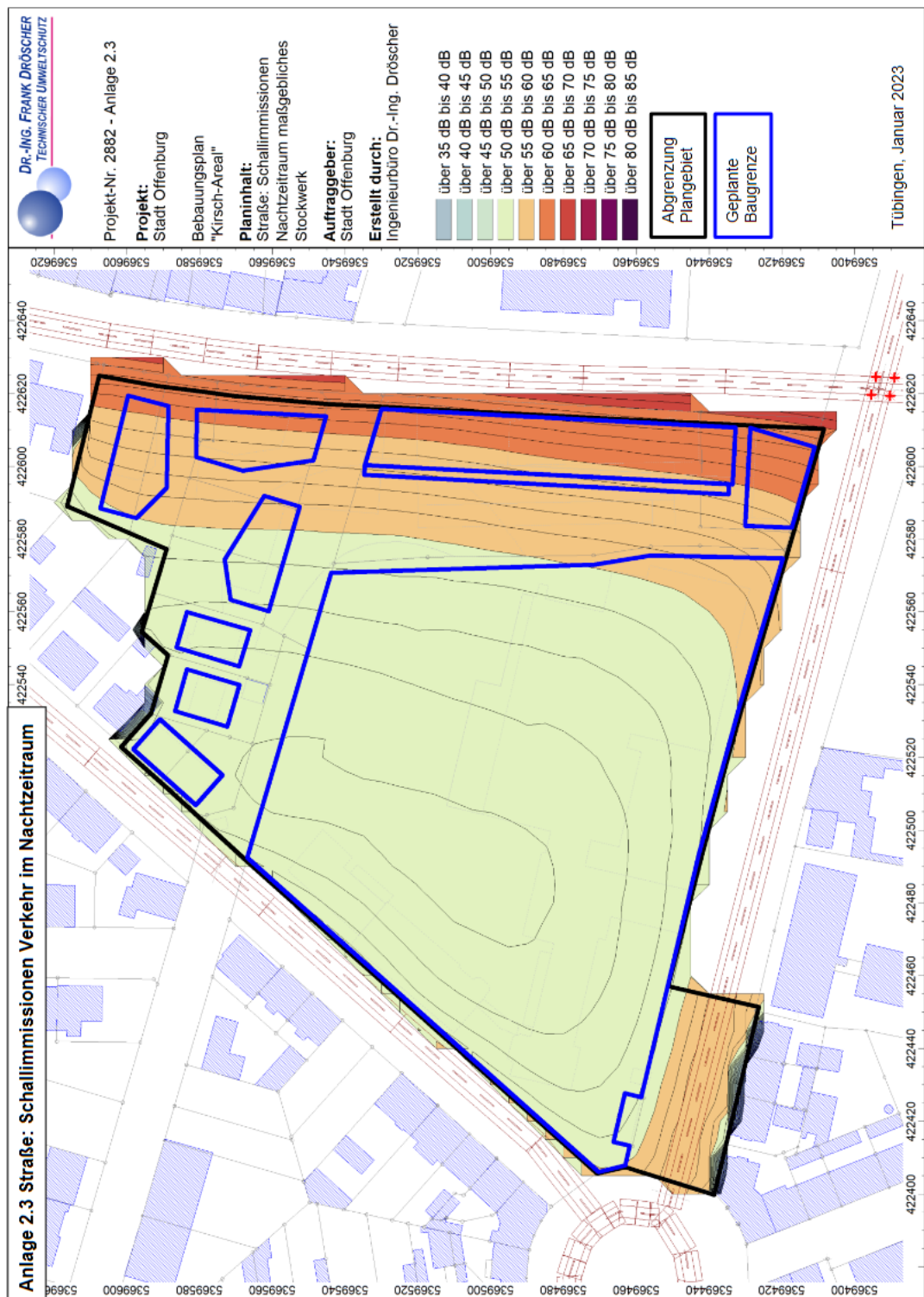
Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

## 5.2 Anlagen Lärmgutachten

Die Anlagen entstammen aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ vom Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 24.01.2023

### 5.2.1 Schallimmissionen Verkehr im Nachtzeitraum



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

5.2.2 Schallimmissionen im Tagzeitraum

