

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„Am Winzerkeller“
OFFENBURG-FESSENBACH**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
13. Oktober 2025
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung
301.5110.26.5-10**

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

Teil A

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024, Nr. 98).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

1.1.1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO

1.1.1.2 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 6 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl / Vollgeschosse

1.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

§ 16 Abs. 3 BauNVO

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.2.2 Im MI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 213,5 m ü. NHN festgesetzt. *(Hinweis: Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 11 m über dem in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt mit einer Höhe von 202,47 ü. NHN. Der Bezugspunkt*

für die maximale Gebäudehöhe für MI 1 liegt in der Straßenmitte der Winzerstraße, siehe Eintrag Planzeichnung). Für MI 2 gilt eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 211,5 m ü. NHN. (Hinweis: Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 15 m über dem in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt mit einer Höhe von 195,86 ü. NHN. Der Bezugspunkt die maximale Gebäudehöhe für MI 2 liegt in der Straßenmitte in den Feldreben, siehe Eintrag Planzeichnung). Für das Mischgebiet MI 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 202,7 m ü. NHN (Hinweis: Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 3 m über dem in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt mit einer Höhe von 199,71 m ü. NHN. Der Bezugspunkt liegt in der Straßenmitte der Straße Am Winzerkeller, siehe Eintrag Planzeichnung).

- 1.2.2.3 Als Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachbegrenzung maßgebend.
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.2.4 Nebenanlagen und Carports dürfen eine max. Höhe 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 Nebenanlagen.
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 Bauweise**
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gilt 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 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
§ 23 BauNVO
- 1.5 Stellung baulicher Anlagen**
- 1.5.1 Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen in den Mischgebieten erfolgt durch die Eintragung im zeichnerischen Teil.
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen**
- 1.6.1 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§23 Abs.3 BauNVO
- 1.6.2 Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälterauffstellflächen) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zugelassen werden.
§ 23 Abs. i.V.m. Abs. 5 BauNVO
- 1.7 Stellplätze, Carports und Garagen**
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Kfz-Stellplätze, Carports sowie Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. Im Mischgebiet MI 3 sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- 1.8 Fläche zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 4 von 9

-
- 1.8.1 Im Geltungsbereich ist auf Baugrundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.9.1 Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig. Wenn bereits zulässigerweise vorhandene befestigte Flächen als Stellplätze genutzt werden sollen, kann davon abgesehen werden § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.9.2 Im Geltungsbereich sind insgesamt drei Quartierhilfen (Flachkästen) für Fledermäuse und drei Nisthilfen für den Haussperling an Gebäuden zu installieren. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl.S. 229, 231).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1 Dächer

2.1.1 In dem Mischgebiet MI 1 wird eine Dachneigung von 30° bis 35° zugelassen. Für MI 2 wird eine Dachneigung von 5° bis 20° festgesetzt. Die Dächer sind in MI 1 und MI 2 als Satteldächer auszuführen. Die Dächer sind im MI 3 als Flachdächer auszuführen. Dächer von Carports sind nur als Flachdach zulässig.

2.1.2 Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind vollständig, dauerhaft auf der gesamten Fläche mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch 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.

2.2 Dacheindeckung

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

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 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Widerkehren sowie Dacheinschnitte sind zulässig, der Abstand zu den Ortsgängen 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. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben und anderen Dachaufbauten darf maximal 0,85 Meter betragen. Die Ansichtsbreite einzelner Gauben und anderer Dachaufbauten darf 3,50 m, die Höhe 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bei Gauben und Dacherkern gemessen: an der senkrechten Außenwand der Gaube vom Anschnitt der Dachhaut bis zur OK Dachhaut Dachgaube). Die Dachgauben müssen je Gebäude, als Schleppgauben einheitlich ausgeführt werden.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Als Einfriedigung der Grundstücke sind nur lebendige Hecken bis max. 1,2 m über Gehweg- bzw. Straßenniveau zulässig. Alternativ sind Holzzäune mit senkrechten Latten, holzfarben zulässig. Stacheldraht und Maschendraht sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

2.4.2 Mauern und geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

2.5.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Teil C

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 HINWEISE

4.1 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.

4.2 Artenschutz

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist durch eine Habitatpotenzialanalyse das Vorkommen der relevanten Arten überprüft worden. Die Ergebnisse wurden in Bezug auf der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet bewertet.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden:

Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme 1

Die Abbrucharbeiten des mittleren Gebäudeteils erfolgen durch den Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar.

Maßnahme 2

Gehölze dürfen zum Schutz von Vögeln nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

Maßnahme 3

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) werden durch den Gebäudeeigentümer drei Quartierhilfen (Flachkästen) für Fledermäuse und drei Nisthilfen für den Haussperling im Umfeld des Eingriffsbereiches installiert. Hierfür eignen sich z. B. auch Fassadenbereiche der Bestandsgebäude, die nicht von den Bauarbeiten betroffen sind (siehe auch textliche Festsetzung).

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Empfehlung:

Zum Schutz von Insekten sollten die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln ausgestattet werden, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Daher sollten nur LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) verwendet werden. Die Lampen sollten so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

4.3 **Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Eine Ableitung des Regenwassers in einen Regenwasserkanal ist daher nicht möglich; das Regenwasser muss in den Mischwasserkanal geleitet werden, sofern es nicht versickert wird.

Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser:

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung kann flächig über wasserdurchlässige Befestigungen oder gezielt über die belebte Bodenschicht erfolgen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers besteht.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Zur Vermeidung von Überflutungsschäden bei Starkregen sind Gebäude und Nebengebäude bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über der Straßenoberkante gegen das Eindringen von Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. angepasste Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten) zu sichern.

4.4 **Abfallwirtschaft**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 9 von 9

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

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Erdmassenausgleich im Plangebiet anzustreben. Überschüssiger Bodenaushub ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, vorrangig vor Ort zur Geländegestaltung oder auf den Baugrundstücken zu verwenden. Nicht verwendbare Erdmassen sind einer geeigneten Verwertung zuzuführen, beispielsweise für Lärmschutzmaßnahmen oder Verkehrswegebau. Eine Ablagerung des Bodenaushubs ist gemäß § 7 Abs. 3 DepV nur zulässig, wenn eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Offenburg, den 18.11.2025



Der Oberbürgermeister
Marco Steffens