

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„Schulen Zell-Weierbach“**

OFFENBURG

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

24. November 2025

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.5110.263.11-19

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

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen, Anlagen für sportliche Zwecke und Spielanlagen“ (im Folgenden kurz Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“) dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen zur schulischen und sportlichen Nutzung sowie von Spielanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb der Schule dienen, wie z.B. Schulgebäude, Sporthallen, Einrichtungen der Schülerbetreuung und -verpflegung, Nebengebäude und Nebeneinrichtungen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitäräume),
- Spiel- und Sportanlagen, Pausenhöfe sowie Stellplätze, Carports und Garagen, die der schulischen Nutzung zugeordnet sind,
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets,
- Hausmeisterwohnungen,

- 1.1.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ist die außerschulische Nutzung der Schulgebäude und Sportflächen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentliche Spielanlage genutzt werden.

- 1.1.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – KiTa“ sind Freiflächen, Zufahrten und Nebenanlagen für den Kindergarten mit Kindertageseinrichtung sowie die Zufahrt zur

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wärmeversorgung und Elektrizität“ (siehe Ziffer 1.7) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlage

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

1.2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ mit 0,6 festgesetzt.

1.2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Sport-, Wege-, Hof-, Spiel und Stellplatzflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Als maximal zulässige Gebäudehöhen in m ü.NHN gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte. Die Gebäudehöhe wird bei Satteldächern durch die Firsthöhe und bei Flachdächern durch den obersten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung (Attika) bestimmt.

1.2.2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern um maximal 1,5 m überschreiten. Die Anlagen müssen zur Außenkante des obersten Geschosses einen Abstand im Verhältnis Anlagenhöhe zu Abstand von 1:2 einhalten.

1.2.2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann bei Flachdächern durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,5 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,5 m von der Außenkante des obersten Geschosses zurückversetzt sind.

1.2.2.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche bzw. der Anlage, unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt in m ü.NHN. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

1.2.2.5 Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wärmeversorgung und Elektrizität“ dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche bzw. der Anlage, unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt in m ü.NHN. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch betriebsbedingt notwendige technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc.) ist auf einer Fläche von maximal 5% der Versorgungsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei

auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

1.4.2 Die Baugrenzen dürfen durch bautechnisch erforderliche unterirdische Bauteile (insbesondere Fundamente) bis maximal 2,5 überschritten werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen

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

1.5.1 Nebengebäude, Nebenanlagen und Einhausungen (z.B. Müllcontainer oder Fahrradstellplätze) mit einem Volumen von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit einem Volumen von bis zu 25 m³, hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (wie Müllbehälteraufstellflächen oder Fahrradabstellflächen mit Fahrradbügeln), Spiel- und Sportgeräte sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ mit Ausnahme der in den Ziffern 1.7, 1.10.5, 1.10.6, 1.11.2, 1.11.3 und 1.12.1 bis 1.12.3 benannten Flächen zulässig.

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.6.1 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.6.2 Ebenerdige Fahrradstellplätze sind in der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ mit Ausnahme der in den Ziffern 1.7, 1.10.5, 1.10.6, 1.11.2, 1.11.3 und 1.12.1 bis 1.12.3 benannten Flächen zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind oberirdische bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Abgrabungen zur Regenwasserversickerung nicht zulässig.

1.7.2 Bautechnisch erforderliche unterirdische Bauteile (insbesondere Fundamente) sind zulässig (vgl. Festsetzung 1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“).

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

1.8.1 Die mit der Zweckbestimmung „Wärmeversorgung und Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Nahwärmeerzeugung und der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität.

- 1.8.2 Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Versorgung der Umgebung mit Elektrizität.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1 Die in der Planzeichnung mit „Gr/Fr“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlagenbetreiber auf der Versorgungsfläche „Wärmeversorgung und Elektrizität“ zu belasten.
- 1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen – Pflanzgebote**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.10.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Mindestens 50% der Baumpflanzungen müssen mit großkronigen Laubbäumen erfolgen, die verbleibenden 50% mit klein-, mittel- oder großkronigen Laubbäumen. Bei Abgang oder Fällung sind die Bäume zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18-20 cm aufweisen.
- 1.10.2 Abweichend von der Festsetzung unter Ziffer 1.10.1 muss der Stammumfang der zwei zu pflanzenden Bäume im Bereich der Flurstücke 4956 und 4957 mindestens 16-18 cm betragen. Wenn im Bereich dieser genannten Flurstücke die Pflanzungen aufgrund der Böschung nicht möglich sein sollten, ist an der Stelle der Baumpflanzung alternativ je Baum eine mindestens 7 m lange und mindestens 3 m breite Heckenanpflanzung aus Bäumen und aus Sträuchern vorzunehmen. Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens 60-120 cm groß sein.
- 1.10.3 Abweichend von der Festsetzung unter Ziffer 1.10.1 muss der Stammumfang der Baumpflanzung im östlichen Geltungsbereich am Rand der Böschung zur Straße „Winkel“ mindestens 16-18 cm betragen.
- 1.10.4 Bei allen zu pflanzenden Bäumen darf aus technischen oder gestalterischen Gründen von in der Planzeichnung festgesetzten Standort um bis zu 7,0 m abgewichen werden.
- 1.10.5 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen **G1** ist entlang der Nordostgrenze eine mindestens 25 m lange und mindestens 2 m breite Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern oder Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Verwendung immergrüner Pflanzen und von Nadelbäumen ist nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölze der Hecke sind im Abstand von 1 bis max. 1,5 m untereinander zu pflanzen. Sie müssen bei der Pflanzung eine Pflanzqualität von mindestens 2xv und 100-125 cm aufweisen. Die bestehende Gehölzvegetation im Bereich der östlichen Böschungsfelder zur Straße „Winkel“ ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist dieser zu ersetzen.
- 1.10.6 Innerhalb der gesamten in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen **G2** ist eine Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern oder Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölze der Hecke sind im Abstand von 1 bis max. 1,5 m untereinander zu pflanzen. Sie müssen bei der Pflanzung eine Pflanzqualität von mindestens 2xv und 100-125 cm aufweisen.

- 1.10.7 Bei Gebäuden sind die fensterlosen Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, wenn keine gewichtigen Gründe in Bezug zur Nutzung oder bautechnische Erfordernisse entgegenstehen.
- 1.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzbindungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.11.1 Die in der Planzeichnung entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen mittel- oder großkronigen Laubbaum zu ersetzen. Die Neupflanzung muss einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm haben. 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.
- 1.11.2 Innerhalb in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Pflanzerschutz **E1** ist die bestehende Böschung mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist dieser zu ersetzen.
- 1.11.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Pflanzerschutz **E2** sind die Grünflächen (bestehendes Eidechsenhabitat) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.12.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche **F1** ist eine mindestens einreihige Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Verwendung immergrüner Pflanzen und von Nadelbäumen ist nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Die Gehölze der Hecke sind im Abstand von 1 bis maximal 1,5 m untereinander zu pflanzen. Die Gehölze müssen bei der Pflanzung eine Pflanzqualität von mindestens 2xv und 100-125 cm aufweisen.
- 1.12.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche **F2** ist die Grünfläche unter Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem Saatgut oder Wiesendrusch als Saumstruktur anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.12.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche **F3** ist die Grünfläche nach Abschluss der Bauarbeiten als Eidechsenhabitat anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Einsaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut vorzunehmen. Elemente zur Strukturförderung (Totholz) sind auf 5 % der Fläche einzubringen.
- 1.12.4 Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in den Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ 15 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden zu installieren.
- 1.12.5 Die Wegeflächen, Zufahrten und Hofflächen sind in ungebundener Bauweise herzustellen (z.B. wassergebundene Decken, Pflasterbelag mit Sickerfugen, haufwerksporige Steine, Rasengittersteine). Feuerwehrwege sind mit Rasenpflaster auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Sport- und Spielflächen, Lieferverkehr, Abstellflächen für Lkw) eine andere Befestigung erfordern.

- 1.12.6 Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht durch die Befestigung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder technische Aufbauten oder Bauteile belegt oder als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.12.7 Flachdächer von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.12.8 Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) sowie insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden.
- 1.12.9 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.13 Zuordnungsfestsetzung:

Zusätzlich zu den unter Punkt 1.12 genannten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weitere Flächen und Maßnahmen auf städtischen Flächen für den Ausgleich erforderlich, die den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet sind. Diese Maßnahmen werden auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angelegt. Die genaue Ausgestaltung der Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und wird hier zur Information wiedergegeben:

- Im Bereich des Flurstücks 3091 (Gemarkung Offenburg) erfolgt auf Teilflächen die Entwicklung von Feldhecken mittlerer Standorte auf einer Fläche von 155 m² mit gebietsheimischen Arten.
- Auf den Flurstücken 4745, 4747/1, 4747/2, 4748, 4757, 4758, 4787, 4788, 4967, 4968, 4969 und auf Teilflächen des Flurstücks 4491/1 (alle Gemarkung Zell-Weierbach) erfolgt die Anlage von Habitaten für die Zauneidechse in einem Umfang von 4.452 m² (CEF-Maßnahmen). Die Flächen werden mit einer Ansaat von verschiedenen heimischen Hochstauden oder heimischen, mageren Wiesendruschgut aufgewertet. Des Weiteren werden als Strukturelemente Totholzhaufen und Sandlinsen angelegt. Der Anteil dieser Strukturelemente beträgt zusammen 5 % der Maßnahmenfläche.
- Für den Ausgleich wird ein Waldrefugium im Stadtwald Offenburg im Bereich von Teilflächen des Flurstücks 4528 (Gemarkung Zunsweier) auf einer Fläche von 1,50 ha ausgewiesen (Waldrefugium 10/7 b14). Eine grafische Darstellung der Lage des Waldrefugiums ist der Abbildung 1 im Anhang zu entnehmen.

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr.25)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98)

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 der Hauptgebäude wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Dächer von Garagen, Carports, überdachten Fahrradstellplätzen und Nebenanlagen und -gebäuden sind als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zu errichten.

2.2 Dacheindeckung

2.2.1 Im Plangebiet sind für die Satteldächer ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.3 Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.4.2 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum („Sichtdreieck“) gewährleistet ist.

Teil C

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Schulstraße 22, bei (Flstnr. 0-4916)

Gefallenendenkmal, 2. Hälfte 20. Jh. „Denkmal zur Erinnerung an die beiden Weltkriege“. Auf einem Natursteinblock mit Inschrift kniende Frauenfigur in Metall, eingerahmt von einer Hecke.

- Schulstraße 11, gegenüber im Kreuzungsbereich (Flstnr. 0-8804) Wegkreuz, 1839.

Wegkreuz in Naturstein mit Korpus, farbig gefasst: Leicht gebauchter Sockel mit Inschriftenfeld. Von Bildhauer Bongard aus Offenburg gefertigt. Gestiftet von Matthias Busam und seiner Ehefrau Franziska geb. Höpf.

3.2 Naturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal „Linde am roten Kreuz, Schulstraße“. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, verboten.

4 HINWEISE

4.1 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.

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können entsprechend dem Sachstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

Vor der Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Zauneidechse die Art zu vergrämen oder abzufangen und in die neu hergestellten Habitats umzusiedeln. Zusätzlich ist durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns um das Baufeld herum eine Tötung und Verletzung von einwandernden Zauneidechsen aus angrenzenden Flächen in das Baufeld zu verhindern.

Wenn Fassadensanierungen an den Bestandsgebäuden erfolgen, sind nach derzeitiger Situation der Haussperling und der Star artenschutzrechtlich zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten sind jeweils die tatsächliche Situation, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans

abweichen kann, sowie die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme zu Grunde zu legen. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidung Vogelschlag: Beim Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone größer 2 m² Glasfläche und größer 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad unter 15 % können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es wird empfohlen, ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe

- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>),
- Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>),
- Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wuawien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

4.2 Bodenschutz

Während der Bauphase ist aus Gründen des Bodenschutzes (Vermeidung von Verdichtung und Versiegelung) auf eine geringstmögliche Inanspruchnahme unbefestigter Flächen zu achten. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung schonend und getrennt von Unterboden zwischenzulagern.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden einwirken werden, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept (nach DIN 19639) zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu erstellen.

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.

Sollten bei dem Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen und der verfahrensführenden Behörde vorzulegen. Nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG ist auf eine höchstmögliche Verwertung des anfallenden Bodenaushubs zu achten, um so die natürliche Bodenfunktion im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

4.3 Denkmalschutz

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung erforderlich.

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

4.4 Geotechnik

Im Plangebiet bildet Löss mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Offenburg, den 20.01.2026

Stadt Offenburg
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung und Baugestaltung
in Kooperation mit



fsp.stadtplanung

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

Der Oberbürgermeister
Marco Steffens

Der Planverfasser

Teil D

5 Anhang

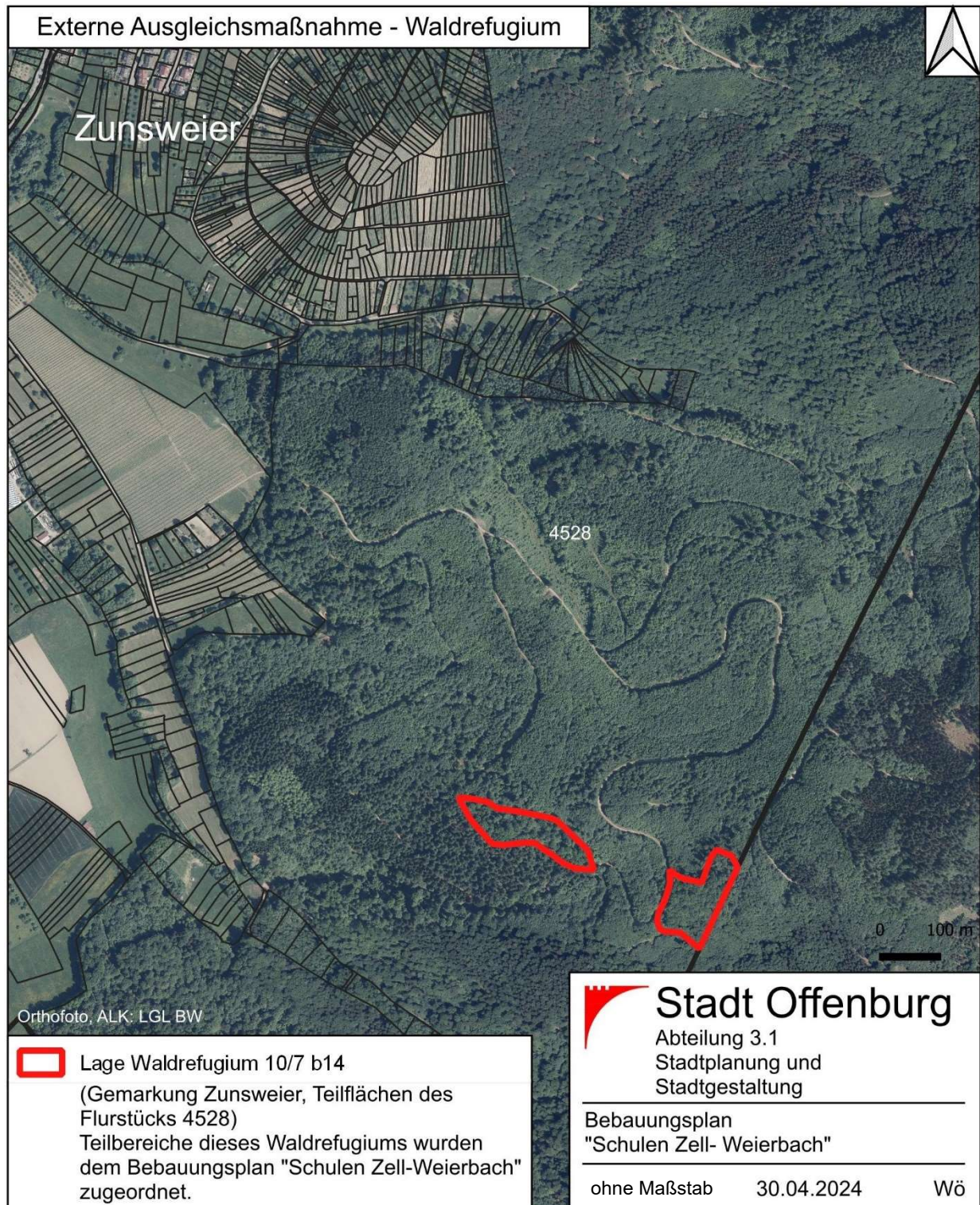


Abbildung 1: Lage des Waldrefugiums 10/7 b14