

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
„Süd III“ 5. Änderung**

**OFFENBURG - Bohlsbach**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG**

**18. Dezember 2017**

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

**301.3110.26.2-5/5**



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

## **Teil A**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

1.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Plangebiets dienende Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO) nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1.4 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

1.2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen. § 19 Abs. 2 BauNVO

1.2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf in den allgemeinen Wohngebieten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen überschritten werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet WA3 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. § 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 Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in m (Meter), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) in m (Meter) und / oder die zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäude- und Traufhöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Gebäudehöhe die obere Dachbegrenzungskante, für die Traufhöhe der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

1.2.3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg, bzw. Straße wenn kein Gehweg vorhanden) überschreiten, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 um max. 1,5 m, in dem allgemeinen Wohngebiet WA3 um max. 0,7 m und im allgemeinen Wohngebiet WA4 um max. 1,0 m.

1.2.3.4 Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,80 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mind. 1,80 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind und nicht mehr als 50% der Dachfläche einnehmen.

1.2.3.5 Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.  
§ 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.3.6 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

**1.3 Bauweise**

1.3.1.1 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt die offene Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4.  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.1.2 Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt die abweichende Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3, das heißt es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.  
§ 22 Abs. 2 BauNVO

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Terrassen-, Balkon- oder Eingangsüberdachungen sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,0 m bis zu 1,5 m zulässig. Sichtschutzwände bei Terrassen von Doppelhäusern (WA4) dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.  
§ 14 Abs. 1 BauNVO

1.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen Vordächer im südlichen Innenhof die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten. § 14 Abs. 1 BauNVO

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen**

- 1.5.1 Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälteraufstellflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen. § 14 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO
- 1.5.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze oder Schuppen mit mehr als 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dargestellten Zonen für Nebenanlagen (Na) zulässig. § 14 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO
- 1.5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **1.6 Garagen, Carports und Stellplätze**

- 1.6.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten offen sind) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sowie in den dargestellten Bereichen für Garagen und Carports (Ga).
- 1.6.2 Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie den Zonen für Stellplätze (St) zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. § 23 Abs. 5 BauNVO

## **1.7 Geh-, Fahr und Leitungsrecht**

- 1.7.1 Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 1.7.2 Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche R2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger sowie mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## **1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 1.8.1 Private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasser-durchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine wasserdurchlässige Oberfläche nicht möglich ist (z.B. Wege für Rollstuhl- oder Krankentransportverkehr). Das anfallende Niederschlagswasser ist dann in den angrenzenden Grünflächen zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.8.2 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
- 1.8.3 Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt. Sie ist staubdicht auszubilden (keine Fallenwirkung). Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen oder Natriumdampflampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche abstrahlt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.8.4 Flachdächer von Hauptgebäuden 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, Dachterrassen 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
- 1.8.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**
- 1.9.1 Auf der im zeichnerischen Teil mit F1 gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 1.9.2 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 standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste im Anhang) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.9.3 Die Bäume im Plangebiet sind zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe Pflanzliste im Anhang. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 1.9.4 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brand-schutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.9.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen; pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche sind entweder 2 Sträucher oder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Bestehende Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.9.6 Für alle Baum- und Heckenpflanzungen gilt, dass die Anpflanzung spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, erfolgt sein muss. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Teil B

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 2.1 Dächer

- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Dächer nur als Sattel-, Zelt und Walmdach mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig. Ein Firstversatz (versetztes Satteldach bzw. Pultdach mit Gegenpult) ist nicht zulässig.
- 2.1.2 Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Andere Neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 2.1.1 sind nur zulässig, wenn sie für aneinandergrenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.
- 2.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.
- 2.1.4 Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind entweder als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 45°, als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 6° herzustellen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.8.5).
- 2.1.5 Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig. Eine Aufständigung auf den Sattel, Zelt- oder Walmdächern ist nicht zulässig.

### 2.2 Dacheindeckung

- 2.2.1 Für die Sattel-, Zelt und Walmdächer der Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig.
- 2.2.2 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen.

### 2.3 Dachaufbauten

- 2.3.1 Dachaufbauten sind nur im allgemeinen Wohngebiet WA4 und nur bei Dächern mit mehr als 28° Dachneigung zulässig.
- 2.3.2 Dachgauben sind als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dachein-

schnitte (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.

- 2.3.3 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.

## **2.4 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 2,5 m nicht überschreiten.

## **2.5 Einfriedungen**

- 2.5.1 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,5 m hoch sein. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen max. 0,8 m hoch sein. Zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen dürfen Einfriedungen max. 2,0 m sein. Mauern und Sockel sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen innerhalb des Plangebiets die natürliche Geländeoberfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme.
- 2.5.2 Einfriedungen sind mit Laubgehölzen zu begrünen.
- 2.5.3 Einfriedungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **2.6 Außenantennen**

- 2.6.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.6.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudedefläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

## **2.7 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

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

## **2.8 Niederspannungsfreileitungen**

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

## **2.9 Anlagen zur Versickerung**

- 2.9.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

- 2.9.2 Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bühlerfeldstraße, in den bestehenden Mischwasserkanal im Plangebiet oder die bestehenden Kanäle nördlich des Plangebiets einzuleiten.

## Teil C

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd III Neufassung“ 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 (gemäß § 2 der Satzung). Die dort getroffenen Regelungen gelten daher auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

#### 3.2 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde oder Befunde (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.

#### 3.3 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.

##### 3.3.1 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 nicht 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.

### 3.3.2 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.

## 3.4 Wasserversorgung

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburgener Wasserversorgung GmbH, der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

## 3.5 Geologie

Im Untergrund des Plangebietes steht Löss unbekannter Mächtigkeit an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

## 3.6 Abfall

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 der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

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

## 3.7 Kampfmittel

Gemäß den vorliegenden Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Baden-Württemberg ist auf Teilen des Baufelds für das Seniorenzentrum mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Es ist auch davon auszugehen, dass in den angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechende Funde nicht auszuschließen sind, so dass vor

Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet entsprechende Voruntersuchungen durchzuführen sind.

**3.8 Baufeldräumung**

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

Bei der Räumung des Totholzhaufens ist durch eine fachkundige Person auszuschließen, dass sich darin artenschutzrelevanten Arten befinden, die bei der Räumung zu Schaden kommen könnten.

**3.9 Freiflächengestaltungsplan**

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes) einzureichen.

**3.10 Lärmschutz**

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den auf der Südseite der Bühlerfeldstraße befindlichen gewerblichen Nutzungen ist für Nutzungen, die sich im allgemeinen Wohngebiet ansiedeln und deren Schutzstatus nach TA Lärm höher einzustufen ist, als der für Wohnen, im Rahmen des Bauantrags sicher zu stellen, dass durch entsprechende bauliche oder organisatorische Maßnahmen der entsprechende höhere Schallschutz dauerhaft gewährleistet ist.

Offenburg, den 10.01.2018



Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

**fsp**.stadtplanung

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

Der Planverfasser

## Teil D

### 4 Anhang

#### Pflanzliste

##### Feld- und Nährgehölze

###### Bäume

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix viminalis (Korb-Weide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Chaenomeles sec. (Zierquitten)  
Malus floribunda (Zierapfel)

###### Sträucher hoch

Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Prunus spinosa (Schlehe)\*  
Salix purpurea (Purpur-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

###### Sträucher klein

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Cornus mas (Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Eigrifflicher Weißdorn)\*  
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
Rosa canina (Echte Hunds-Rose)\*  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

##### Fettwiese

Wiesen für die Freie Landschaft z.B. Rieger-Hofmann Sortiment 01 Blumenwiese oder gleichwertige Zusammensetzung eines anderen Lieferanten. Genaue Zusammensetzung siehe Kapitel 9 (Seite 44) im Umweltbericht

##### Obstbäume

###### Tafelobst

Äpfel: Bohnapfel, Jakob Fischer, Rheinischer Winterambur  
Birnen: Gelbmöstler, Hanauer Gwährbirne  
Winterforelle, Nordhäuser  
Kirschen: Dollenseppler, Benjaminler  
Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Zibarten

###### Wildobst

Speierling  
Vogelbeere  
Mispel

###### Beeren

Wald-Erdbeere  
Schwarze Johannesbeere

\* bewehrt