

**BEBAUUNGSPLAN
„AM FRIEDHOF“
BOHLSBACH**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

+

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

STADT OFFENBURG

09.10.2017

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.2-13

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der LBO für Baden-Württemberg vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 699), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE

- 1.1.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet GE wird hinsichtlich des Störgrades der gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Betriebe eingeschränkt; zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO
- 1.1.2 Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO
- 1.1.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Teilgebiet GE 2 unzulässig. § 1 Abs. 5, Abs. 8 BauNVO
- 1.1.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
- 1.1.5 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Teilgebiet GE 2 unzulässig. Im Teilgebiet GE 1 können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ), Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 ist im festgesetzten Gewerbegebiet GE unzulässig.

§ 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbeschränkung auf max. 160,0 m ü.NN (Oberkante Dachhaut) gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen.

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets GE sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, gewerbliche Lagerflächen sowie Stellplätze und Garagen unzulässig, Einfriedigungen und Ein- und Ausfahrten sind zulässig, soweit die Festsetzungen zu Bepflanzungen nicht entgegenstehen.

BauNVO

§ 23 Abs. 5

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmenfläche 1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche 1 dient dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, sie ist entsprechend der Festsetzung 6.2 zu bepflanzen; innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Entwässerungsmulde anzulegen, in die das anfallende Regenwasser der Straße und der Parkplätze einzuleiten ist.

§ 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

4.2 Maßnahmenfläche 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche 2 dient dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild; sie ist entsprechend der Festsetzung 6.2 zu bepflanzen. Bis-

her als Lagerfläche genutzte Flächenanteile sind zu entsiegeln und tiefgründig zu lockern.
BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.14+20

5. Öffentliche Grünfläche

5.1 Friedhof

Die als öffentliche Grünfläche "Friedhof" festgesetzte Fläche als Teilfläche des Friedhofs dient der Anlage von Gräberfeldern und Wegeflächen sowie aller dazugehörigen sonstigen Anlagen.
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6. Begrünung

6.1 Private Freiflächen

- 6.1.1 Die entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen des GE-Gebiets festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist zu entsiegeln, tiefgründig zu lockern und zu begrünen; auf einem 5 m breiten freizuhaltenden Streifen ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a

BauGB

- 6.1.2 Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze des GE-Gebiets festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist zu begrünen; auf einem 2,5 m breiten freizuhaltenden Streifen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.2 Maßnahmenflächen 1 + 2

Die nach 4. festgesetzten Maßnahmenflächen 1 und 2 sind mit Wiesenansaat zu begrünen; Fläche 2 ist am westlichen Rand mit 5 heimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu schützen. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden darf durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.3 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubhochstämmen zu bepflanzen; im Gewerbegebiet je 6 Stellplätze 1 Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a

BauGB

6.4 Bäume

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m von Versiegelung freizuhalten, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ betragen. Mindestqualität der anzupflanzenden Hochstämme: großkronig, Stammumfang 18/20 cm (Empfehlungsliste zur Artenauswahl im Anhang).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

6.5 Zuordnungsfestsetzung

Die auf den Maßnahmenflächen 1 und 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten im Geltungsbereich zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015 auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Flurstück Nr. 3023 der Gemarkung Griesheim als Ausgleichsmaßnahme den Baugebieten im Geltungsbereich zugeordnet.

BauGB

§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Dachgestaltung

7.1.1 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig; Flachdächer (bis 3° bzw. 5% Gefälle) sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

7.1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unterhalb einer Dachneigung von 28° nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudeseite betragen. Die Höhe der Gauben darf 1,50 m (Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaubendach) nicht überschreiten.

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

8. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

8.1 Flächenbefestigungen

Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätzen, Zufahrten, Wegen oder Terrassen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

8.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen im festgesetzten Gewerbegebiet GE dürfen maximal 2,0 m hoch sein und sind mit heimischen Laubgehölzen vollständig zu begrünen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht – EU-Schutzgebiete "Natura 2000"

Der nordwestlich der Straße „Im Mur“ liegende Teil des Geltungsbereichs liegt am Rande des FFH-Gebiets „Untere Schutter und Unditz“ sowie des EU - Vogelschutzgebietes „Kammbach-Niederung“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

Hinweise

Hinweis auf Bodenbelastungen und Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Externe Ausgleichsfläche

Neben den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurde zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Es handelt sich um ein Teilstück einer Umgestaltungsmaßnahme am Mühlbach (Ökokonto-Maßnahme Nr. 0015; unbesuchtes Teilstück, 540 m² von Flurstück Nr. 3023 / Griesheim). Hierbei ist eine am Mühlbach gelegene ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche umgewandelt worden in einen naturnahen, extensiv gepflegten Bachabschnitt mit standortgemäßer Vegetation im renaturierten Böschungsbereich.

Offenburg, den 12.10.2017

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin