

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„Westlich der Okenstraße“**

OFFENBURG - Bohlsbach

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
24.07.2017
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.3110.26.2-15**

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- § 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)

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, Schank- und Speisewirtschaften (§ 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

1.2 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 im allgemeinen Wohngebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden, wenn diese begrünt werden oder bei

Wegen-, Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. § 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 / Höhenlage der baulichen Anlagen**

1.2.3.1 Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in m (Meter) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) in m (Meter) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports muss mindestens 0,10 m, maximal jedoch 0,30 m über der Oberkante des nächstgelegenen Bordsteins entlang der öffentlichen Verkehrsfläche am höchsten Punkt der Ausbauhöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausnahmsweise darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein, wenn sichergestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen eindringen kann.

1.2.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe.

1.2.3.5 Oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachfläche (Dachfirst).

1.2.3.6 Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Wiederkehren dürfen die festgesetzten Traufhöhen um max. 3,0 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand Dachaufbau / Äußere Dachhaut.

1.2.3.7 Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.3.8 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine max. Traufhöhe von 2,50 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**

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern. § 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, Dachterrassen, Terrassen- oder Balkonüberdachungen sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,0 m bis zu 1,0 m zulässig. Sichtschutzwände bei Terrassen von Doppelhäusern dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4.3 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 Flächen für Nebenanlagen

1.5.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze oder Schuppen mit mehr als 13 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Bereichen zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.6 Stellplätze, Garagen und Carports

1.6.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten offen sind) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Maßgebend ist dabei die Straße, von der die Erschließung erfolgt. § 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten offen sind) müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrtsbereich) einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Stellplätze müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einhalten. § 23 Abs. 5 BauNVO

1.7 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

1.7.1 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 30 cm ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

1.7.2 Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.7.3 In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesen Bereichen unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend dem Planeintrag sind die Flächen F1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadtentwässerung Offenburg) zu belasten. Auf den festgesetzten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.9 Anzahl der Wohnungen je Gebäude

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte begrenzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.10.1 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 Lagerflä-chen benutzt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.2 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

1.10.3 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 Natriumdampf-lampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche abstrahlt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.11 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/ Begrünung

1.11.1 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 Laub-bäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 5 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindes-tens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.11.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Streu-obstwiese mit 5 heimischen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als blütenreiche Fettwiese anzusäen (s. Pflanzliste).
Pflege: 2-schürige Mahd ohne Düngung. Bei jedem Schnitt ca. 10% wechselnde Restfläche belassen. Kein Mulchen, das Mähgut muss abgeräumt werden. Fach-gerechter Schnitt der Obstbäume nach der Erziehungsphase mit Ziel einer maß-vollen Jungtriebbildung. Soweit die Statik es zulässt, Belassen von Totholz am Baum.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.11.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind 5 heimische, standortgerechte Vogelnährgehölze anzupflanzen (s. Pflanzliste), dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Zusätzlich sind insgesamt 3 Feldhecken von mind.

20,0 m Länge anzupflanzen. Diese bestehen ebenfalls aus gebietsheimischen Arten (s. Pflanzliste), welche zum Teil bewehrt (mit Dornen) sind. Die freie Fläche ist auf 1/3 als Hochstaudenflur und auf 2/3 als blütenreiche Fettwiese anzusäen (s. Pflanzliste).

Pflege: Hochstaudenflur: einmaliger Mahd im zeitigen Frühjahr. Kein Mulchen, das Mähgut muss abgeräumt werden.

Fettwiese: 2-schürige Mahd ohne Düngung. Bei jedem Schnitt ca. 10% wechselnde Restfläche belassen. Kein Mulchen, das Mähgut muss abgeräumt werden.

1.11.4 Der in der Planzeichnung mit einem Pflanzehalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.11.5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen; pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.11.6 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brandchutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Vorgaben der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.11.7 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum anzupflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1.12 **Zuordnungsfestsetzung für externe, städtische Ausgleichsflächen**

Den Eingriffen auf den Teilen der Flurstücke die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind (Flst.Nrn. 1666, 1667, 1669, 1670, 1671, 1673, 1678, 1679, 1681/1, 1681/2, 1681/3, 1682, 1687, 1687/1, 1688, 1690, 1692, 1694/1, 1694/2 und 1695/3 in jeweils zweckdienlicher Abgrenzung) werden Sammelausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Bei den zugeordneten Flächen handelt es sich um die Flurstücke Nrn. 2468 (712 m²), 2469 (616 m²), 2472 (1278 m²), 2473 (1100 m²), 2482 (1397 m²), 2483 (958 m²), 2484 (1111 m²), 2489 (1484 m²), 2490 (940 m²) und 2491 (1115 m²), alle auf Gemarkung Offenburg-Bohlsbach. Die genaue Flächendarstellung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Plan).
§ 9 Abs. 1a BauGB

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- § 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)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1 Dächer

- 2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer nur als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 30°- 48° zulässig, wobei die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten werden darf. Ein Firstversatz (versetztes Satteldach bzw. Pultdach mit Gegenpult) ist nicht zulässig.
- 2.1.2 Doppelhäuser 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 Für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für die Dächer der Hauptgebäude, zusätzlich sind jedoch auch flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig, wenn diese mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm extensiv begrünt sind.
- 2.1.4 Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständering auf den Satteldächern ist nicht zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Für die Dächer der Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind 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.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- 2.3.1 Dachgauben sind als stehende Gauben mit Flachdach oder als Satteldach- bzw. Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte (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.

2.3.2 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

2.4.1 Standorte für Abfallbehälter im allgemeinen Wohngebiet sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen

2.5 Einfriedungen

2.5.1 Einfriedungen sind mit Laubgehölzen zu begrünen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen und Begrünung max. 0,8 m hoch sein, im übrigen Plangebiet max. 1,5 m.

2.5.2 Einfriedungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.6 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Satellitenantenne zugelassen. Sie muss den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

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

2.8 Anlagen zur Regenwasserrückhaltung / Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist entweder direkt oder indirekt (über die Rinnen in den öffentlichen Verkehrsflächen) in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Die Baugrundstücke, die an die Okenstraße angrenzen (mit Ausnahme des Nördlichsten) leiten das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal in der Okenstraße.

Teil C

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Gewässerrandstreifen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens gelten die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG). Die derzeit im Bereich der festgesetzten Gewässerrandstreifen liegenden baulichen Anlagen bleiben für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig (Bestandsschutz). Substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben dabei zulässig.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

4.1.1 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.

4.1.2 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.

4.2 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.

4.2.1 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 anstehen-

den 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 abzuschieben. 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.

4.2.2 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

4.3 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 (gemäß DIN 18012) zu führen.

4.4 badenova

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

4.5 Geologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Baugrubensi-

cherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 – 2 bzw. DIN 4020 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.

4.6 Artenschutz

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

4.7 Grundwasserstände

Bei der Gebäudeplanung sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die Unterkante der Gründung sollte den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) sollte baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 1011115-3 (ca. 300 m) und 1671114-3 (ca. 750 m). Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1970 bis 2014 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	<i>Niedrigster Grundwasserstand (m+NN)</i>	<i>Mittlerer Grundwasserstand (m+NN)</i>	<i>Höchster Grundwasserstand (m+NN)</i>
101/115-3	145,43 (am 16.08.1976)	146,84	149,05 (am 06.06.1983)
167/114-3	144,30 (am 28.11.2011)	145,21	146,39 (am 28.03.1988)

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

4.8 Hochwasserangepasstes Bauen

Das Regenwasserkonzept basiert auf Berechnungen zu 20-jährigen Ereignissen. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann das anfallende Niederschlagswasser aus dem Rinnensystem auf die Grundstücke ausborden. Der Schutz der Bauwerke liegt in der Verantwortung der Bauherren.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind Gebäudeteile, die weniger als 15 cm über der Straßenoberkante liegen, vor oberflächlich eindringendem Wasser zu schützen. Dies gilt beispielsweise für Garagen, Lichtschächte (Kellerfenster) oder Kellerabgänge.

4.9 Abfall

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

5 Externe städtische Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Ausgleichsflächen

Als externe (außerhalb des Geltungsbereichs liegend) Ausgleichsfläche (Me1) werden etwa 1,3 km südöstlich des Baugebietes (Gesamtfläche 1,1 ha) Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Die Flächen (Flst.Nrn. 2468, 2469, 2472, 2473, 2482, 2483, 2484, 2489, 2490 und 2491) liegen südlich und nördlich angrenzend an den Gräben im Heiligen Antle und den Langenboschgraben. Auf 20 % der Flächen werden standortsheimische Gehölze (s. Pflanzliste) angepflanzt, dauerhaft gepflegt und unterhalten. Auf 40 % der Flächen wird eine Hochstaudenflur (s. Pflanzliste) auf den restlichen 40 % eine blütenreiche Fettwiese (s. Pflanzliste) angelegt. Pflege: Hochstaudenflur: einmaliger Mahd im zeitigen Frühjahr. Kein Mulchen, das Mähgut muss abgeräumt werden. Fettwiese: 2-schürige Mahd ohne Düngung. Bei jedem Schnitt ca. 10% wechselnde Restfläche belassen. Kein Mulchen, das Mähgut muss abgeräumt werden.

5.2 Nistkästen

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Nisthilfen für Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise und Star anzubringen (je 2x), sowie Ersatzquartiere für Feldermäuse (je 2x für Höhlen- und Spaltenbewohner) zu installieren.

Offenburg, den 25.01.2018



fsp.stadtplanung

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

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

Der Planverfasser

Anhang

Pflanzliste

(Hinweis: siehe auch Kapitel 9 im Teil 2 der Begründung – Umweltbericht)

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)

Sträucher hoch

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

Sträucher klein

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eigriffliger 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

Hochstaudenflur

Wiesen für die Freie Landschaft z.B. Rieger-Hofmann Sortiment 08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum oder gleichwertige Zusammensetzung eines anderen Lieferanten. Genaue Zusammensetzung siehe Kapitel 9 (Seite 46) 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

* bewehrt