

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
„LINDE-AREAL“**

**OFFENBURG-ELGERSWEIER**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG  
10.10.2022  
FACHBEREICH 3  
ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.5110.26.3.11**

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“ Offenburg Elgersweier**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 106 b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5, 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereichs unzulässig.

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

##### **1.2. Mischgebiet (MI)**

Das Mischgebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche MI 1 und MI 2.

1.2.1 Im Bereich MI 2 sind im EG keine Wohnnutzungen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO

1.2.2 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel inkl. Bekleidung, außer Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder)

- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der zentralen relevanten Warensortimente wie

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie
  - Schnittblumen
- können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde bestehen. Andere Einzelhandelsbetriebe mit diesem Sortiment sind ausgeschlossen.

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

1.2.3 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 des Geltungsbereichs unzulässig.

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

1.2.4 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 nicht zulässig.

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

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

### **2.2 Bestimmung der Grundflächenzahl**

2.2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Planeinschrieb festgelegten Höchstwerte der Grundflächenzahl auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.2.2 Durch Tiefgaragen (TGa) darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich MI1 Und MI 2 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Beete und die wasser- und luft-durchlässige Beschaffenheit von Freiflächen, Stellplätzen, Zufahrten ausgeglichen wird.

§ 19 Abs. 4 i.V.m. §17 Abs. 2 BauNVO

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der max. Traufhöhe (TH). Maßgebend sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

2.3.2 Im Mischgebiet (MI) wird die Anzahl der Vollgeschosse von II bis III festgesetzt. Im Wohngebiet (WA) als maximale Anzahl.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

2.3.3 Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) gilt als unterer Bezugspunkt 0,00 m die Geländehöhe von 158,03 m NN.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.4 Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.5 Technische Aufbauten (wie z.B. Anlagen zur solaren Energiegewinnung) dürfen das Gebäude um max. 1,00 m überschreiten, sofern sich diese Überschreitung gestalterisch in das Gesamtkonzept und in die Umgebung einfügt. Die Aufbauten müssen mind. 1,5 m hinter die Gebäudeaußenkante zurückspringen.

§ 9 Abs.3 BauGB und § 18 Abs. 2 BauNVO

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Eintragung der Firstrichtung festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### **4. Verkehrsflächen**

Grundstückszufahrten und –abfahrten sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

#### **5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

5.1 Im Bereich des Mischgebietes (MI 1, MI 2) sind oberirdische Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen (ST) zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind in allen Bereichen des Mischgebietes unzulässig.

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

5.2 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nur in den dafür vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig.

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

5.3 Im Bereich des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) ist eine Tiefgarage und deren Zufahrt innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragenfläche (TGa) zulässig.

5.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den dargestellten Flächen für Garagen eine max. Höhe von 3,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt 0,00 m für die Ermittlung der Höhe (OK) wird die Oberkante der angrenzenden Fahrbahnfläche der erschließenden Straße angenommen (Schnittpunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze).

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 18 BauNVO

5.5 Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 35 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Dachfläche der Tiefgarage ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von 80 cm zu gewährleisten. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m<sup>3</sup> pro Laubbaum wird empfohlen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

#### **6. Flächen für Nebenanlagen,**

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Abstellräume und Lagerplätze, mit Ausnahme von Spielplätzen, nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

6.2 Im WA sind ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Aufstellflächen für Müllbehälter) auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Begrünung**

### 7.1 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen) zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

7.2.1 Die im zeichnerischen Teil zur Pflanzung gekennzeichneten Bäume sind an den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup>, bzw. bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Offene Baumquartiere sind vor Überfahung zu schützen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.2.2 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brandschutz, 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. 25a BauGB

7.2.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung von eingeschossigen Gebäuden, Garagen / Carports müssen zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv begrünt sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 7.2.4 Private Freiflächen

Im WA sind die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Ab 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger,

standortgerechter Laubbaum oder ein Obsthochstamm, Pflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Der Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mind. 2 x 2 m offen zu halten.

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### 7.2.5 Tiefgarage

Die Begrünung der Flächen über der Tiefgarage wird unter Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen geregelt.

### 7.3 Insektenschutz

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

## **B Örtliche Bauvorschriften**

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

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

1.1.1 Die Dächer der mehrgeschossigen Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet als Satteldach mit Dachneigungen von 35 bis 45° auszubilden.

1.1.2 Geneigte Dächer sind einheitlich mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Schiefer einzudecken. Hochglänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten sollen die gleiche Dacheindeckung (Form, Material und Farbe) wie das Hauptdach aufweisen.

1.1.4 Im Dachbereich sind straßenseitig als Dachaufbauten nur Zwerchhäuser, Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

Traufen dürfen lediglich von Zwerchhäusern unterbrochen werden.

Dachaufbauten oder -einschnitte dürfen in der Summe 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge einzelner Gauben darf straßenseitig 3,00 m nicht überschreiten. Die Dachflächen von Dachaufbauten oder -einschnitten müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Zu Ortsgängen (seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel), Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.1.5 Dachbalkone und Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

## **1.2 Werbeanlagen**

1.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen auf privaten Grünflächen sind unzulässig.

1.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe liegen und zur Traufe einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

1.2.3 Die Größe der Werbeanlagen muss sich gestalterisch in die Gebäudefassade einfügen.

1.2.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel oder Blinklicht, Großbildwände mit wechselnden Bilddarstellungen und Videowände (z.B. sog. City-Light-Boards) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **1.3 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen**

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

2.2 Als Einfriedungen gelten Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück oder zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen etc.) dienen.

2.3 Einfriedigungen sind straßenseitig in einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Straßenabgewandte Einfriedigungen sind in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

2.4 Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5 Bei der Anlage befestigter Flächen, wie z.B. Stellplätze und Zufahrten, sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.

2.6 Unbebaute, gärtnerisch anzulegende Flächen dürfen im gesamten Plangebiet nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## **C Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Schutterwald“. Auf die Beachtung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Schutterwald“ der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Schutterwald wird hingewiesen.

## **3. Niederschlagswasser, Schmutzwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. 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. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, wobei eine Einleitbegrenzung gilt. Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Schmutz- oder Mischwasserkanalisation einzuleiten.

## **4. Artenschutz**

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten und eine Bewertung der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgt. Mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

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.

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:

#### Maßnahme 1

Die Abbrucharbeiten des Gebäudes Ortenaustraße 22 erfolgen durch den Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen, die das Gebäude als potenzielles Quartier nutzen können, nur im Zeitraum zwischen Mitte April bis Anfang Mai oder zwischen Mitte September und Ende Oktober. Die Abbrucharbeiten erfolgen schonend und stufenweise, sodass die Arten die Möglichkeit haben zu flüchten.

Die Abbrucharbeiten des Gebäudes Kreuzwegstraße 1a erfolgen durch den Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen und dem Haussperling, die das Gebäude als potenzielles Quartier/Niststandort nutzen können, nur im Zeitraum zwischen Anfang bis Ende Oktober. Die Abbrucharbeiten erfolgen schonend und stufenweise, sodass die Fledermäuse die Möglichkeit haben zu flüchten.

Alternativ können durch den Gebäudeeigentümer entsprechende Fledermaus- und Vogeluntersuchungen durchgeführt werden. Kommen diese zu dem Ergebnis, dass die potenziellen Quartiere durch Fledermäuse bzw. potenzielle Niststandorte von Vögeln nicht genutzt werden, entfällt die genannte zeitliche Beschränkung der Gebäudeabrissarbeiten.

#### Maßnahme 2

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden durch den Gebäudeeigentümer 6 Quartierhilfen für Fledermäuse (3 Fledermaushöhlen und 3 Fledermausflachkästen mit Ganzjahresquartiereigenschaft) im Umfeld des Geltungsbereiches installiert. Da davon auszugehen ist, dass potenzielle Spalten- und auch potentielle Höhlenquartiere in Anspruch genommen werden, können diese mit Fledermaushöhlen und Fledermausflachkästen ausgeglichen werden. Des Weiteren sind als zeitlich vorgezogene Maßnahme 4 Nisthilfen für den Haussperling im Umfeld des Vorhabenbereiches anzubringen. Der Ausgleich in Anspruch genommener potenzieller Fledermausquartiere und Brutstandorte erfolgt somit im Verhältnis 1:2, sodass doppelt so viele Strukturen für Vögel und Fledermäuse hergestellt werden wie verloren gehen und der Erfolg der Maßnahme sich hierdurch erhöht.

Wenn alternativ durch den Gebäudeeigentümer durchgeführte Fledermaus- und Vogeluntersuchungen an den Gebäuden ergeben, dass diese Gebäude nicht oder nur teilweise von der jeweiligen Art genutzt werden, ist die Zahl der zu installierenden Quartierhilfen entsprechend zu reduzieren oder diese entfallen.

## 5. Hochwasserschutz

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Hierbei sollte auch der Schutz der geplanten Tiefgarage berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im Plangebiet verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Handlungsempfehlung:

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

<http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Da->

[ten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Da-ten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

## **6. Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutsand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.

Offenburg, den 04.11.2022

Marco Steffens  
Oberbürgermeister