

**BEBAUUNGSPLAN
„UNTERE SCHLANGENMATTEN“**

5. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

nach BauGB



**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

nach LBO

STADT OFFENBURG

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADTPLANUNG
März 2005**

Bebauungsplan „Untere Schlangenmatten“ 5. Änderung Textliche Festsetzungen und Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 BGBl. II S. 885 , 1124, durch Gesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995 GBl. S. 617 , geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 GBl. S. 521 , vom 19. Dezember 2000 GBl. S. 760 , vom 29. Oktober 2003 GBl. S. 695

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE

1.1.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig (Liste s. Anhang). § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO

1.2 Sondergebiet SO „Messe“

1.2.1 Die als Sondergebiet „Messe“ festgesetzte Fläche dient der Errichtung der für den Betrieb von Messen, Ausstellungen, Kongressen und einem Veranstaltungszentrum der Stadt Offenburg (Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) erforderlichen Einrichtungen sowie diesen Nutzungszweck ergänzenden Anlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.3 Wohngebiet WA

1.3.1 Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist eine Ergänzung der festgesetzten Wohngebiete in Albersbösch, das die der Versorgung dieser Gebiete dienenden Betriebe, Anlagen und Einrichtungen aufnehmen soll. § 4 BauNVO

1.3.2 Die gem. § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Vorkehrungen gegen den Lärm der B 3/33 getroffen werden. § 1 Abs.5 BauNVO

1.3.3 Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. § 1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes: Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, Höhen baulicher Anlagen (HA), Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ).

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete SO und GE sind mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen und Werbeanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig. § 23 Abs.5 BauNVO

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Grundstückszu- und Abfahrten des Gewerbe- und Sondergebiets an der Schutterwälder Straße sind innerhalb des durch Planzeichen begrenzten Bereichs anzuordnen. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5. Begrünung

5.1 Freiflächen der Baugrundstücke

5.1.1 Bei wesentlichen Änderungen sind die Freiflächen der Baugrundstücke zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen. 10 % der Freiflächen sind mit Gehölzpflanzungen zu gestalten, dabei sind die Arten der Gehölzliste 3 im Anhang zu verwenden. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5.1.2 Auf dem mit 5 bezeichneten Teil des Sondergebiets sind gemäß des Gestaltungsplans (Anlage 2 zur Begründung) Feldgehölzstrukturen aufzubauen; dabei sind die Pflanzen der Gehölzliste 1 im Anhang zu verwenden. § 9 Abs.1 Nr.20+25a BauGB

5.1.3 Innerhalb des mit 4 bezeichneten Teils des Sondergebiets sind Feldgehölze von insgesamt 0,3 ha Fläche zu schaffen; dabei sind die Arten der Gehölzliste 2 im Anhang zu verwenden. § 9 Abs.1 Nr.20+25a BauGB

5.1.4 Die rückzubauenden Straßenabschnitte (Flst. Nr. 65/13) sind unmittelbar nach Abschluss der geplanten Straßenbaumaßnahme zu entsiegeln, das Geländeniveau der Umgebung anzupassen. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

5.2 Stellplätze

5.2.1 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 Laubbaum § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5.3 Bäume

5.3.1 Für die als Neupflanzung festgesetzten Bäume entlang der Schutterwälder Straße sind Winterlinden (*Tilia cordata*, Hochstammware, 3xv aus extra weitem Stand mit Ballen) zu verwenden. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

5.3.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. Ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2 m von Versiegelung freizuhalten. § 9 Abs.1 Nr.25a+b BauGB

5.3.2 Ausnahmsweise kann vom Erhaltungsgebot für einzelne Bäume abgesehen werden, wenn betrieblich-funktionale Gründe dies zwingend erfordern und die Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden. § 31 Abs.1 BauGB

5.4 Öffentliche Grünflächen

5.4.1 Auf den als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Flächen 1, 2, 3 sind gemäß Gestaltungsplan (Anlage 2 zur Begründung) straßenbegleitend dichte naturnahe Hecken zu pflanzen; dabei sind die Arten der Gehölzliste 1 im Anhang zu verwenden. § 9 Abs.1 Nr.15+25a BauGB

5.4.2 Die auf der als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Fläche 6 angelegte Streuobstwiese ist zu erhalten und in neu entstandenen Randbereichen straßenbegleitend durch Gehölzpflanzungen mit Arten aus der Gehölzliste 1 im Anhang zu entwickeln. § 9 Abs.1 Nr.15+25a BauGB

6. Leitungsrechte

6.1 Das festgesetzte Leitungsrecht für den Flutgraben umfasst das Recht des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, einen Vorfluter in Gestalt eines offenen Bachlaufs mit beidseitig begrünten Böschungen in der festgesetzten Breite zu nutzen und zu unterhalten. Eine Verrohrung dieses Grabens ist nur nach Abschluss eines Planfeststellungsverfahrens nach Landeswassergesetz zulässig, in dem die dadurch erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

6.2 Das für die Abwasserkanäle festgesetzte Leitungsrecht in einer Mindestbreite von 6,0m umfasst die Befugnis des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, unterirdische öffentliche Abwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung können ausnahmsweise zugelassen werden. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

1. Dachgestaltung

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind sämtliche Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zu erstellen. § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2. Abstandflächen

2.1 Die Erstellung von gewerblichen Gebäuden auf der Grundstücksgrenze ist zulässig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m. § Abs. 1 Nr. 6 LBO

3. Einfriedigungen

3.1 Die Höhe von Einfriedigungen darf maximal 2,0 m, entlang von Verkehrsflächen maximal 0,80 m betragen. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.2 Bei der Gestaltung der Einfriedigungen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4. Versickerung von Niederschlagswasser

4.1 Flächenbefestigung sind versickerungsfähig auszugestalten, soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften § 9 Abs.6 BauGB

1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Lahr gem. § 12 LuftVG; die zulässigen Bauhöhen werden auf 254,6 m ü.NN beschränkt.

1.2 Der innerhalb des dargestellten Kreisbogens in der südwestlichen Ecke liegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG des Sonderlandeplatzes Offenburg; in die Flugflächen darf nicht eingegriffen werden.

2. Denkmalschutz

2.2 Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten oder Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen werden sollen, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen

3. Leitungen

3.1 Hochspannungs-Freileitung
Innerhalb des in der Planzeichnung angegebenen Schutzstreifens der 110-kV Freileitung müssen bei der Planung von baulichen Anlagen Mindestabstände zwischen 3 und 5 m zur Hochspannungsleitung eingehalten werden, die für den jeweiligen Einzelfall vom Leitungsträger rechnerisch festzulegen sind. Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich von Masten im Abstand von 10 m von Hochbauten aller Art freizuhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Der Leitungsträger (EnBW Regional AG Karlsruhe) ist bereits im Planungsstadium zu informieren.

3.2 Abwasser-Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (A) sind unterirdische Abwasserkanäle des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“, die von Überbauung und dichter Bepflanzung für Unterhaltungsarbeiten freizuhalten ist.

3.3 Gasfernleitung

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen (G) sind Gasfernleitungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH (GVS), zu der beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 3 m ab Rohrachse von baulichen Anlagen, Geländeabtragungen und Baumanpflanzungen freizuhalten ist; die Einrichtung von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien ist unzulässig. Die freie Zugänglichkeit für Wartungs- und Kontrollzwecke muss jederzeit gewährleistet sein. Weitere technische Bedingungen nennt der Leitungsträger.

Hinweise

1. Bestandsschutz

Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig, auch dann, wenn sich zwischenzeitlich die rechtlichen Grundlagen geändert haben; substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben zulässig.

Offenburg, 14.03.2005

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

Anhang

Auszug aus der Einzelhandelsanalyse für die Stadt Offenburg

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg 1995, Aktualisierung Juni 2001

Nicht - zentrenrelevante Warensortimente

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogeräteeinheiten („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (bei vorwiegendem Absatz an gewerbliche Kunden)
- Holz, Bauelemente, z.B. Fenster, Türen, Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtung und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung (Aktualisierung 6/01)

Zentrenrelevante Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Grünordnung:

Gehölzliste 1

Feldahorn *Acer campestre*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*, Hundsrose *Rosa canina*, Zimt-Himbeere *Rubus odoratus*, Hasel *Corylus avellana*, Europäischer Pfeifenstrauch *Philadelphus coronatus*, Gew. Liguster *Ligustrum vulgare*

Gehölzliste 2 Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn *Acer platanooides*, Feldahorn *Acer campestre*, Esche *Fraxinus excelsior*, Hainbuche *Carioinus betulus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*, Gew. Brombeere *Rubus fruticosus*

Gehölzliste 3 Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn *Acer platanooides*, Feldahorn *Acer campestre*, Stieleiche *Quercus robur*, Traubenkirsche *Prunus padus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*