

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 144
„SEITENPFADEN“**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
07.04.2014
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
501.511.26.1-144**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6.-8. BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.3 In den festgesetzten Mischgebieten MI sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren, Hüte, Schirme
- Sportbekleidung, Sportgeräte, Waffen und Jagdbedarf
- Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Fotowaren, Fotogeräte, Kameras
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Tonträger

- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit Angeboten der zentrenrelevanten Warensortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Kosmetika
- Apothekenwaren
- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften
- Schnittblumen

sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossfläche sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage.

2.2 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1 Im WA 2.1 und WA 2.2 ist für Mittelhäuser bei Hausgruppen eine GRZ bis 0,6 zulässig.

Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.2.2 Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,9 überschritten werden.

2.3 Dachgeschoss (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

2.3.1 Im WA 1.1 und WA 5 ist über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss (D) bis maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses und nur innerhalb des mit III D gekennzeichneten Bereichs zulässig.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

2.4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) muss mindestens 0,15 m, maximal jedoch 0,35 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen (vgl. 2.4.3).

2.4.2 In den Teilbereichen, in denen eine Gemeinschaftstiefgarage/ Tiefgarage festgesetzt ist, darf die EFH maximal 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Der Hauszugang bei Gebäuden mit Tiefgarage darf jedoch maximal 0,35 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.4.3 Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Ausbauhöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße/ Gehweg) entlang der Grundstücksgrenze, die dem Hauptgebäude vorgelagert ist.

2.4.4 Ausnahmsweise darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein als unter 2.4.1 festgesetzt, wenn sicher gestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Fläche eindringen kann.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), §18 BauNVO)

2.5.1 Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von höchstens I gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 4,50 m.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von höchstens II gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 7,50 m.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von zwingend II+D gilt eine Höhe baulicher Anlagen von höchstens 7,50 m für das oberste Vollgeschoss sowie eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,40 m für das Dachgeschoss.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von zwingend III gilt eine Höhe baulicher Anlagen von höchstens 10,40 m.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von zwingend III+D gilt eine Höhe baulicher Anlagen von höchstens 10,40 m für das oberste Vollgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe von 13,30 m für das Dachgeschoss.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von höchstens bzw. zwingend IV gilt eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 13,30 m.

Für Baugebiete/ -felder mit einer festgesetzten Geschossezahl von höchstens VI gilt eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 19,10 m.

Siehe auch Schemaskizzen in der Planzeichnung.

2.5.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der baulichen Anlage (inkl. Attika oder sonstiger notwendiger Absturzsicherungen), lotrecht auf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH. Bei der Feststellung der Höhe baulicher Anlagen werden Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und andere haustechnisch bedingte Aufbauten nicht berücksichtigt.

2.5.3 Bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Höhe durch das Gebäude sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und andere haustechnisch bedingte Aufbauten zulässig. Die Gesamthöhe der Anlagen darf um maximal 0,6 m die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß A 2.5.1 überschreiten.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld WA 3 und WA 4 sind in einem Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung ebenfalls, je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

offene Bauweise o

offene Bauweise ED: Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)

geschlossene Bauweise g

3.3 abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO:

- a Wie offene Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 30 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Baulinien dürfen mit untergeordneten Gebäudeteilen (Balkone, Wintergärten, Erker, Windfänge, abgesetzte Treppenhäuser, Vordächer u.ä.) bis maximal 0,8 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

4.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

4.2.1 Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Gebäudeteilen (Balkone, Wintergärten, Erker, Windfänge, abgesetzte Treppenhäuser, Vordächer u.ä.) bis maximal 0,8 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

4.2.2 Im WA 1.1 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien nur für die Geschosse I-III. Für das Dachgeschoss gilt in gleicher Lage eine Baugrenze.

4.2.3 Sichtschutzwände bei Terrassen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

4.3 Nebenanlagen allgemein

4.3.1 Nebenanlagen sind mindestens 0,8 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

4.3.2 Bezugspunkt für die maximale Höhe von Nebenanlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort.

4.3.3 Es wird auf Ziff. B 1.8 ff. verwiesen.

4.4 Nebenanlagen in Vorzonen/Vorgärten

Vorzonen/Vorgärten sind die in der Planzeichnung schraffierten Flächen zwischen vorderer Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenverkehrsfläche.

4.4.1 In allen Vorzonen sind offene nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügel bis maximal 0,8 m Höhe zulässig.

4.4.2 In den Vorzonen a1, b1, b2 und d sind neben Ziff. 4.4.1 keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

4.4.3 In den Vorzonen a2 sind überdachte Nebenanlagen (offene Stütze-Dach-Konstruktion) bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

4.4.4 In den Vorzonen c sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m und einer maximalen Grundfläche von 6 m² zulässig.

4.4.5 Neben den unter 4.4.1 genannten Nebenanlagen ist eine weitere Nebenanlage je Vorzone und Hauseingang zulässig.

4.5 Nebenanlagen außerhalb der Vorzonen/Vorgärten

4.5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorzonen/ Vorgärten sind überdachte Geräteabstellmöglichkeiten (einschließlich Fahrrad-schuppen und Müllabstellplätzen) bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig. Bei Gebäuden ab 6 WE sind Nebenanlagen als Sammelanlagen maximal bis zu einer Grundfläche von 24 m² zulässig.

4.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorzonen ist bei Grundstücken bis 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Nebenanlage gem. 4.5.1 und bei größeren Grundstücken je 500 m² Grundstücksfläche eine Neben-anlage gem. 4.5.1 zulässig.

5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 2a, 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Gemeinschaftstiefgarage GGa und Tiefgarage Ga:

5.1.1 In den Baufeldern WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 sind die Stellplätze jeweils in Gemeinschaftstiefgaragen GGa bzw. Tiefgaragen Ga auf den dafür gekennzeichneten Flächen unterzubringen.

5.1.2 Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen. Die Oberkante Tiefgarage mit ihrem Gesamtaufbau inklusive Erdüberdeckung darf die höchste Erdgeschossfußbodenhöhe EFH der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten.

5.1.3 Tiefgaragenzufahrten, die außerhalb des Baufensters und zwischen zwei Gebäuden errichtet werden, dürfen nur bis zu einer Höhe von 4,5 m überdacht werden. Ein Schließen der Außenwände ist nicht zulässig. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe des Standorts (Anschlusspunkt Zufahrt mit öffentlicher angrenzender Verkehrsfläche).

5.1.4 In den Baufeldern WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 sind offene Stellplätze, Carports und Garagen auf Geländeniveau nicht zulässig.

5.2 Oberirdische Garagen

Selbständige oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

5.3 Überdachte Stellplätze/ Carports Cp

5.3.1 Überdachte Stellplätze/ Carports Cp sind außerhalb der Baufelder WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 5, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (St/Cp) zulässig.

5.3.2 Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

5.3.3 Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe am Standort.

5.4 Offene Stellplätze St

Offene Stellplätze St sind außer in den Baufeldern Wa 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 5, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (St/Cp) zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

6.1 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

6.1.1 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

6.1.2 Für Baugrundstücke für die eine Gemeinschaftstiefgarage GGa bzw. eine Tiefgarage Ga festgesetzt ist, ist eine Breite der Zufahrt von maximal 6,0 m zulässig.

6.2 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

6.3 Von den festgesetzten Zufahrtbereichen entlang der Fessenbacher Straße kann ausnahmsweise jeweils in westliche oder östliche Richtung entlang der Fessenbacher Straße abgewichen werden.

7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und oder Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen. Die Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

L 1 Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht (bestehender Mischwasser-

kanal) in Breite von 4,5 m zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

- L 2 Die Fläche L 2 ist mit einem Leitungsrecht für einen öffentlichen Regenwasserkanal, sowie mit einem Leitungsrecht – Notwasserweg zur Ableitung des Oberflächenwassers in Breite von 4,5 m zugunsten der Angrenzer bzw. des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Es ist ein durchgehendes Gefälle bis zum Fußweg- und Radweg entlang der Ortenberger Straße herzustellen.

Die Herstellung des Notwasserweges darf u.a. durch Geländemodellierung oder durch eine Mauer entlang der Grundstücksgrenze erfolgen.

- L 3 Die Fläche L 3 ist mit einem Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers in Breite von 4,5 m zugunsten der Angrenzer festgesetzt.

- GF Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht in Breite von 3,0 m zugunsten der Angrenzer der landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt.

- GFL1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht in Breite von 4,0 m zugunsten der Anlieger festgesetzt, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger bzw. Ver- und Entsorgungsträger.

- GFL2 Die Fläche GFL2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht in Breite von 6,0 m zugunsten der Anlieger der privaten Anliegerstraße festgesetzt, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger bzw. Ver- und Entsorgungsträger.

9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen – privater Kinderspielplatz (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Die im Plan mit GKISp gekennzeichnete Fläche wird als Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz für die Baugrundstücke innerhalb des jeweiligen Baugebietes WA 1.1 und WA 1.2 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die gem. § 9 der Landesbauordnung zu erstellenden Kinderspielplätze zu errichten.

Die ungehinderte Zugänglichkeit für alle Anlieger/ Angrenzer zu dieser Fläche sowie ein Anschluss an den südlich gelegenen Fußweg sind sicherzustellen.

10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche G1 - Zentrale Grünfläche mit Riesbächle:

- 10.1.1 Neben notwendigen Wegen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünfläche, sind Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser zulässig. Mindestens 50 % der Fläche sind als Freifläche von der Rückhaltefunktion freizuhalten.

10.2 öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Südlicher Ausgleichskorridor A1:

11.1.1 Innerhalb der Fläche sind neben den festgesetzten Bepflanzungen die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zulässig. An die jeweiligen Endpunkte (Anschlusspunkte Gehwege) des angrenzenden bestehenden Erschließungsnetzes muss angeschlossen werden. Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen unter 12.1.3 zu bepflanzen.

11.1.2 Rasen und Wiese

Für die Ansaat der Wiesenfläche ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 6 + 7 (Oberrheingraben + südwestdeutsches Hügel- u. Bergland) zu verwenden.

Für die Funktion als Ausgleichsfläche ist es erforderlich, dass maximal 1/3 der unbefestigten Fläche (zwischen Wohngebiet und Weg) als Extensivrasen mit höchstens 10 Mähgängen / Jahr gemäht wird, mindestens 2/3 (zwischen Weg und freier Landschaft) sind als ungedüngte extensive Blumenwiese mit höchstens drei Mähgängen/ Jahr zu bewirtschaften.

11.1.3 Vorgezogen anzulegende Artenschutzmaßnahme für Zauneidechsen und Vögel

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn im südlichen Ausgleichskorridor mindestens drei Steinriegel, sandiger Rasen und trockenheiße Lebensräume mit Blütenpflanzen (Königskerze, Natternkopf u. a.) für Zauneidechsen anzulegen.

Zur weiteren ökologischen Aufwertung werden Wildobstbäume und eine Feldhecke für Vögel in räumlicher Zuordnung zum wechsellassen Graben angelegt. Für Heckenbrüter ist am Rand der südlichen Ausgleichsfläche insbesondere eine wilde Hecke (Benjeshecke) anzulegen (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung Laufer 2012).

Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

11.1.4 Versickerungs- bzw. Retentionsmulde

Die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 ist in Form von natürlich gestalteten, seitlich abgeflachten Mulden (1:5) auszubilden und als Schotter- und Wiesenflächen herzustellen.

11.2 Dachbegrünung

11.2.1 Die Dachflächen der Dächer über dem obersten Geschoss sind zu begrünen.

11.2.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6 qm sind zu begrünen.

11.2.3 Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen/ Carports und Garagen sind zu begrünen.

11.2.4 Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 -10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestqualitäten/ -größen festgesetzt.

Als Arten werden die in der Artenverwendungsliste (Kapitel E) aufgeführten Arten empfohlen.

Die Pflanzstandorte bei Einzelpflanzgeboten können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung um bis zu 3,0 m abweichen.

12.1 Pflanzgebote

12.1.1 Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Gehölzpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Laubbäume auf Baugrundstücken: Größe 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Bäume auf Wohnhöfen: Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm

Gehölze auf Tiefgaragen: Bäume 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm oder Sträucher 3x verpflanzt, 125-150 cm

12.1.2 Einzelpflanzgebote im öffentlichen Raum - Straßenbäume entlang der Haupterschließung und der Wohnstraßen sowie Einzelpflanzgebote auf privaten Baugrundstücken/ private Anliegerstraße mit Stellplätzen entlang der Ortenberger Straße

Es sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm.

12.1.3 Pflanzgebote Südlicher Ausgleichskorridor A1:

Entlang der Gebietsgrenze im Süden sind unter Beibehaltung eines offenen Wiesencharakters in lockerer Weise/ in Gruppen standortheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mind. pro 400 qm Fläche zwei Bäume und fünf Sträucher zu pflanzen.

Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm

Sträucher: Größe 2x verpflanzt, mind. 100 cm

12.1.4 Pflanzgebote öffentliche Grünfläche G1 - Zentrale Grünfläche mit Riesbächle

Pro 400 qm öffentliche Grünfläche sind zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm.

12.1.5 Pflanzgebot öffentliche Grünfläche Spielplatz:

Pro angefangene 400 qm öffentliche Grünfläche sind mindestens zwei hochstämmige Bäume mit einer Mindestqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Flächiges Pflanzgebot – Vorzonen/ Vorgärten

Die prozentual festgesetzten Flächenanteile (siehe unter Ziff. B 2.1.1 private Vorzonen/ Vorgärten) sind mit Stauden oder in Form von niedrigen, bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.3 Pflanzbindungen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichwertig mit der gleichen Art nachzupflanzen.

Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllung und Abgrabung sind unzulässig.

Es wird auf die gültige Baumschutzverordnung für die Kernstadt der Stadt Ofenbourg verwiesen.

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Lärmpegelbereiche

Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros FICHTNER Water & Transportation GmbH, vom Februar 2012 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 In den Baufeldern sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° zulässig.

1.1.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit Flachdächern ohne Dachüberstand zu erstellen; andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 und 1.3 sind nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergebauten Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

1.1.3 Im WA 1.1 sind die 1-geschossigen Zwischenbauten mit Flachdach auszuführen.

1.2 Dachgeschosse

1.2.1 Im WA 3 ist über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss (D) bis maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

1.2.2 Im WA 3 ist das Dachgeschoss zu mindestens einer Gebäudeaußenwand über die gesamte Gebäudebreite oder Gebäudelänge um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

1.3 Dachüberstand

Dachüberstände an Traufe, Ortgang und First/ Pultfirst sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 0,4 m zulässig.

1.4 Dachaufbauten

1.4.1 Zulässig sind: - Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden in Form von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kaminen und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Dachhaut

- im WA 1.1 und 1.2 und WA 3 Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden vor Dachgeschossen in Form von Dachterrassenflächen. Dazu gehörende Absturzsicherungen müssen der Höhenfestsetzung unter A 2.5.1 entsprechen.

Andere Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind unzulässig. Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

1.4.2 Der Abstand von Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kaminen und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zur Außenkante Außenwand/ Attika bzw. Außenkante Dachrand muss mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen.

1.5 Dachbegrünung: Siehe Ziff. A 11.2.

1.6 Dachmaterialien der nicht zu begrünenden Dachteile

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.7 Fassadengestaltung

1.7.1 Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.7.2 Vordächer

Vordächer dürfen bis zu einer Tiefe von 0,8 m errichtet werden. Ihre Breite darf maximal die Hälfte der Hausbreite (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen je Hauseinheit) betragen, jedoch nicht mehr als 5,0 m.

Vordächer sind als Flachdächer oder Pultdach (0°-10° Dachneigung) auszuführen.

1.8 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

1.8.1 Tiefgaragenbauwerke

Tiefgaragenzufahrten müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist. Siehe hierzu C 4. Hinweise.

1.8.2 Überdachte Stellplätze/ Carports

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach. Sie dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden.

Werden überdachte Stellplätze/ Carports aneinander gebaut, so sind diese mit einem Flachdach mit einer zwingenden Höhe von 2,75 m auszuführen. Andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 sind nur zulässig, wenn bei nachbarlicher Einigung die aneinandergrenzenden überdachten Stellplätze/ Carports einheitlich ausgeführt werden. Wird hierbei vom Flachdach abgewichen, sind diese Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Die Dachflächen sind zu begrünen.

1.8.3 PKW-Stellplatzflächen

Flächen für Stellplätze sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.8.4 Nebenanlagen

Es sind Wand- und Dachbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Allgemein

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der unbebauten Grundstücksfläche ist zu bepflanzen.

Wenn nicht anders festgesetzt, sind alle befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.1.1 Private Vorzonen/ Vorgärten

Es wird empfohlen Pflanzen entsprechend der Artenverwendungsliste unter Kapitel E zu verwenden.

Bereich a1, a2: Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zu begrünen. Hecken sind ausgeschlossen.

Bereich b1, b2: Mindestens 25 % der Vorgartenflächen sind mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zu begrünen. Hecken sind ausgeschlossen.

Im Bereich b1 sind befestigte Flächen im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen anzulegen.

Bereich c: Mindestens 25 % der Vorgartenflächen sind mit Hecken, Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen zu begrünen (siehe Ziff. 3 Differenzierung bei den Einfriedungen).

Bereich d: Die Vorzonen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Die befestigten Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen bzw. Platzflächen anzulegen.

2.1.2 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werden- de Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 oder flacher abzuböschern.

2.1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die geplante Geländehöhe darf nicht unterhalb der angrenzenden Erschließungsfläche liegen (vgl. A 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen).

In den Baufeldern, in denen eine Gemeinschaftstiefgarage bzw. Tiefgarage gefordert wird, sind in den Vorzonen/ Vorgartenbereichen a2 und c Aufschüttungen zu den Tiefgaragenbauwerken zulässig. Dabei sind Aufkantungen des Geländes gegenüber der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal 0,35 m zulässig.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Es wird empfohlen Pflanzen entsprechend der Artenverwendungsliste unter Kapitel E zu verwenden.

- 3.1 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - Schmitthecken bis maximal 0,8 m Höhe
 - Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,65 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind
- 3.2 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen sind zulässig:
 - freiwachsende Hecken bis maximal 1,5 m Höhe
 - Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind
- 3.3 Einfriedungen der Vorzonen/ Vorgärten sind nicht zulässig in den Bereichen:
 - a1, a2, b1, b2 und d
- 3.4 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken (außerhalb der Vorzonen)
Zulässig sind:
 - Hecken bis 1,5 m
 - Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %
 - Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind nur zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten mit maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig
- 3.5 Im Bereich des Leitungsrechtes L 2 darf eine Einfriedung in Form einer Mauer entlang der Grundstücksgrenze von maximal 1,0 m Höhe errichtet werden (siehe Ziff. A 8).

4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- 4.2 Die maximale Größe der Werbeanlage beträgt im WA 0,5 qm je Gebäude und im MI 1,0 qm.
- 4.3 Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen/ Werbende genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen, hierbei sind je Werbende 0,5 qm zulässig.
- 4.4 Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

5 Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 Satz 2 LBO)

In den Baufeldern MI 1, MI 3 und MI 4 beträgt die erforderliche Abstandsfläche 0,3 der Wandhöhe im Sinne § 5 LBO.

6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 6.1 Die Ableitung des auf Dächern und Flächenbefestigungen anfallenden Regenwassers von privaten Grundstücken ist durch die Anlage von offenen Pflasterinnen zu sichern. Diese sind an die Regenwasserrinne in der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in die Leitungen in den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte entsprechend A 8 anzuschließen.
- 6.2 Ziff. 6.1 gilt nicht für Grundstücke, die einen direkten Hausanschluss an den Regenwasserkanal mittels Rohrleitung erhalten.

C Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Regierungspräsidium Freiburg - Referat Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten oder falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Da im Planungsgebiet 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 (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.

2. Altlasten/ Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen.

3. Bodensituation/ Baugrundgutachten

Geotechnische Angaben zum Hochbau

Für die jeweiligen Wohnbauvorhaben werden gezielte geotechnische Untersuchungen erforderlich.

Im Bereich von geplanten Gebäuden sind im Untergrund in der Regel die bedingt tragfähigen Erdstoffe der Decklage vorhanden. Grundsätzlich können in dem geplanten Neubaugebiet Wohnhäuser flach auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden. Werden in Höhe der Gründungssohlen aufgeweichte Erdstoffe angetroffen, können Bodenersatzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere dort, wo weiche bis weich/steife Böden in der Gründungssohle vorhanden sind, sollten die Gebäude auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden.

Bauteile, die ins Erdreich einbinden müssen gegen drückendes Wasser abgedichtet und auftriebssicher ausgebildet werden (Bemessungswasserstand in Höhe Geländeoberfläche). Unterkellerte Gebäudeteile werden dann zweckmäßigerweise auf tragenden Bodenplatten gegründet.

Bei einer Gründungstiefe von mehr als 3 m unter Geländeoberkante ist nach DIN 18195 grundsätzlich eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser erforderlich.

(Auszug S. 7/11, Ziff. 4.1/4.4 aus dem Geotechnischen Bericht des Büros Ingenieurgruppe Geotechnik vom 28. Februar 2013)

4. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Überflutungsschutz bei Regenereignissen

Aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen, welche das Bemessungsereignis der Regenentwässerung (rechtlicher Nachweis der Überflutungssicherheit für ein Niederschlagsereignis einmal alle 2 Jahre) übersteigen (Rückstaugefahr), muss die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,15 m über dem jeweilig angegebenen Bezugspunkt der EFH an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (vgl. textliche Festsetzung 2.4.1). Der Bezugspunkt ist hierbei immer der höchste bzw. der ungünstigste Punkt entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum, um mögliche Überflutungen zu vermeiden. Des Weiteren müssen die Oberkanten von Lichtschächten und Kellertreppen, die Unterkante von Kellerfenstern etc. sowie die Tiefgaragenzufahrten so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist.

Die festgesetzte minimale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bietet ausreichend Sicherheit bei möglichen Starkregenereignissen für die Erdgeschosse von Gebäuden. Bezüglich des Überflutungsschutzes der privaten Grundstücksflächen wurden vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation Bereiche ermittelt, in denen der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen, die statistisch seltener als alle 2 Jahre auftreten, punktuell nicht gewährleistet ist.

In diesen unten aufgeführten Bereichen kann es je nach Höhenlage des bebauten Grundstücks und je nach Regenintensität zu einem kurzzeitigen Austreten von Regenwasser aus den Regenwasserrinnen in der öffentlichen Straße auf das angrenzende private Grundstück kommen (siehe auch Abbildung 1). Der dabei ermittelte Wert der Überflutungshöhe über dem Fahrbahnrand liegt hierbei zwischen 0,5 cm bis 4,0 cm.

Betroffene Bereiche:

- Planstraße B, südlicher Abschnitt von der Planstraße O bis zum Fußweg, Westseite
- Planstraße C, südlicher Abschnitt von der Planstraße N bis zum Fußweg, Ostseite
- Wohnhöfe N, Block 2 und 3, Südseite
- Planstraße O und M, Südseite

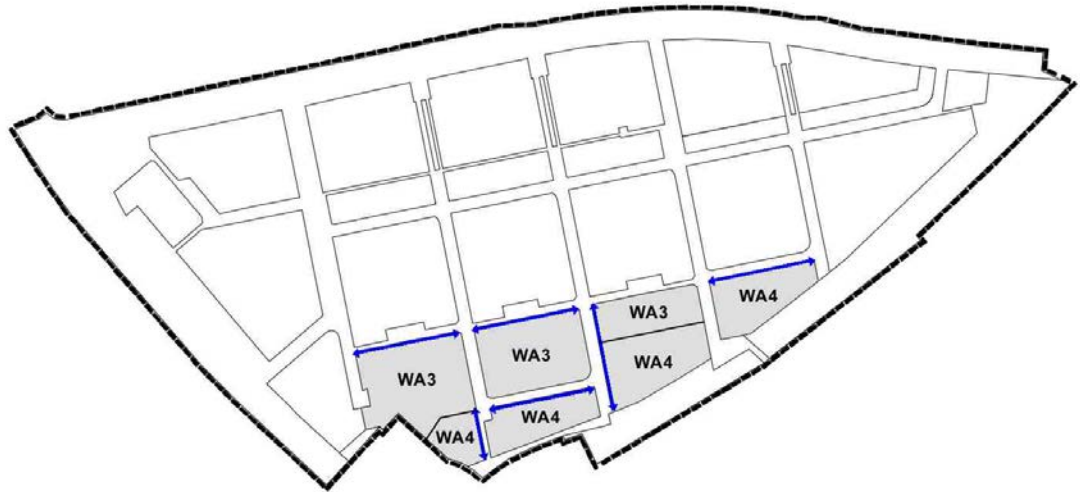


Abbildung 1

5. Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik)

Solaranlagen für Fotovoltaik und Warmwassererzeugung sind erwünscht und zulässig. Bei flachen Dachneigungen bis 10 Grad werden Solaranlagen i. d. Regel aufgeständert, die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht weiter.

6. Herstellung von Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen

Aus dem Parkierungsverkehr der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen können je nach geplanter Größe der Anlagen Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Anlagen der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Es wird ebenfalls auf die Bayerische Parkplatzstudie verwiesen.

7 Schutz von Kleintieren

Kellerfensterschächte o.ä. sollten mit kleinmaschigen Gittern abgedeckt werden, um das Abstürzen und Verhungern von Kleintieren zu verhindern.

D Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende (externe) Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den Eingriffsflächen des Bebauungsgebietes gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Zusätzlich zu den unter A 10.1, A 11.1 und A 11.2 festgesetzten Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch das Baugebiet.

1. Maßnahme auf Flurstück Nr. 836 (Gemarkung Zunsweier)

Auf einem Anteil von 1,8 ha des Grundstücks Nr. 836 Gemarkung Zunsweier ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Im Übergang zum angrenzenden Wald ist ein abgestufter Waldsaum herzustellen.

Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen.

2. Maßnahme auf Flurstück Nr. 4863 (Gemarkung Offenburg)

Die bereits bestehende Obstwiese auf Flst. Nr. 4863 Gemarkung Offenburg (Gewann „Am Spitalberg“) ist als Maßnahme für den Artenschutz in der Pflege zu extensivieren.

Mahd der Wiese max. 2 x / Jahr, keine Düngung. Absterbende Bäume sind auf dem Gelände zu belassen, junge Obstbäume sind jeweils nachzupflanzen.

Am Grundstücksrand ist ein Saumbereich anzulegen, der max. 1 x / Jahr gemäht wird. Der Zugang zum Grundstück ist dabei sicher zu stellen.

3. Hochwasserrückhaltebecken und Renaturierung Riesbächle

Das für das Baugebiet neu anzulegende bzw. zu gestaltende Hochwasserrückhaltebecken im Bereich oberhalb der Fessenbacher Str. (Gewann Kalbsbrunnen) und die im Bereich Manfred-von-Richthofen-Str. / östlich der Bahnlinie neu anzulegende Regenwasserrückhalteanlage dienen aufgrund ihrer naturnahen Gestaltung zusätzlich zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Maßnahme im Gewann Kalbsbrunnen beinhaltet die Öffnung und Renaturierung des Riesbächle auf einer Länge von ca. 250 m.

Die Rückhaltebecken sind jeweils naturnah zu modellieren und mit gebietsheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen. In den Bereichen Beckensohle und Böschungen sind sie extensiv zu pflegen.

Als Maßnahmen für den Artenschutz werden im Umfeld der beiden Rückhaltungen Fessenbacher Straße und Manfred-von-Richthofen-Str. / östlich der Bahn, sowie entlang des Riesbächle Richtung Fessenbach zusätzlich wilde Hecken (Benjeshecken) angelegt.

Vor Beginn der Eingriffe im Baugebiet Seitenpfaden sind mindestens 2 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (Nisthilfe für Nischenbrüter) und mindestens 2 Nisthilfen für den Star (Nisthilfe für Höhlenbrüter) anzubringen. Die Nisthilfen

sind im Bereich des neu zu gestaltenden Hochwasserrückhaltebeckens im Gewann Kalbsbrunnen anzubringen.

4. Bereits erfolgte Flächenentsiegelung des ehemaligen Kasernenareals nördlich der Fessenbacher Straße

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung "Südoststadt II" im Jahr 2003 war ein Ausgleichsüberschuss von 12.200 qm entsiegelter Fläche für das Schutzgut "Boden" ermittelt worden, das in das städtische Ökokonto eingestellt werden konnte.

Dieser Überschuss wird nun zur Verringerung des Defizits durch die Eingriffe in den Boden im Baugebiet Seitenpfaden angerechnet. (vgl. Stadt Offenburg: Begründung zum Bebauungsplan "Südoststadt II" 2003, Kap. 6.3 und 6.5).

E Empfehlende Artenverwendungsliste

a) Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

<p>Artenempfehlung auf den Baugrundstücken allgemein: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)</p>	<p>Feldahorn, <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“ Rotdorn, <i>Crataegus</i> „Paul Scarlet“ Hochstammobstbaum (klein- mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) Säulenförmiger Apfel, <i>Malus trilobata</i> Gefülltblüh. Kirsche, <i>Prunus avium</i> „Plena“ Zierkirsche, <i>Prunus yedoensis</i>, <i>Prunus</i> „Accolade“ Zierapfel, <i>Malus</i> „Evereste“ o. ä.. Essbare Eberesche, <i>Sorbus aucuparia</i> „Edulis“ Elsbeere, <i>Sorbus torminalis</i> Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i></p>
<p>Artempfehlung Wohnhöfe: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) Sträucher, Größe 3x verpflanzt, mB, 125-150 cm</p>	<p>Gefülltblüh. Kirsche, <i>Prunus avium</i> „Plena“ Baummagnolie, <i>Magnolia kobus</i> Säulen-Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ Säulenförmiger Apfel, <i>Malus trilobata</i> Felsenbirne, <i>Amelanchier ovalis</i></p>
<p>Artempfehlung auf Tiefgaragen: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm)</p>	<p>Dreilappiger Ahorn, <i>Acer monspessulanum</i> Felsenbirne, <i>Amelanchier ovalis</i> Schmetterlingstrauch, <i>Buddleia</i> in Arten u. Sorten Wolliger Schneeball, <i>Viburnum lantana</i></p>

b) Einzelpflanzgebote im öffentlichen Raum sowie privater Baugrundstücke/ privater Anliegerstraße mit Stellplätzen entlang der Ortenberger Straße

<p>Straßenbäume Haupterschließung: Fessenbacher Straße und Ortenberger Straße (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18-20 cm)</p>	<p>Platane, <i>Platanus acerifolia</i> (für Pflanzstreifen) Winterlinde, <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ Spitzahorn, <i>Acer platanoides</i> „Cleveland“ Boulevard-Eiche, <i>Quercus palustris</i></p>
<p>Straßenbäume Wohnstraßen und Erschließungsstraßen im Baugebiet:</p>	<p>Christusdorn, <i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“ Feldahorn, <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“</p>

(Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)	Amberbaum, <i>Liquidambar styraciflua</i> Zürgelbaum, <i>Celtis australis</i> Stadtbirne, <i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“ Elsbeere, <i>Sorbus torminalis</i> Boulevard-Eiche, <i>Quercus palustris</i> Säulenförmiger Tulpenbaum, <i>Liriodendron tulipifera</i> Hopfenbuche, <i>Ostrya carpinifolia</i>
---	--

c) Pflanzgebote - Südlicher Ausgleichskorridor (A1)

Obst-/ Wildobstbäume:	Nussbaum, <i>Juglans regia</i> Esskastanie, <i>Castanea sativa</i> Vogelkirsche, <i>Prunus avium</i> Mostbirne, <i>Pyrus communis</i>
Laubbäume: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)	Winterlinde, <i>Tilia cordata</i> Rosskastanie, <i>Aesculus hippocastanum</i> Stieleiche, <i>Quercus robur</i> Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> Feldahorn, <i>Acer campestre</i>
Sträucher: (Größe 2 x verpflanzt, mind. 100 cm)	Steinweichsel, <i>Prunus mahaleb</i> Schwarzer Holunder, <i>Sambucus nigra</i> Kornelkirsche, <i>Cornus mas</i> Liguster, <i>Ligustrum vulgare</i> Heckenkirsche, <i>Lonicera xylosteum</i> Heckenrose (<i>Rosa canina</i> , <i>R. rugosa</i> , <i>R. rubiginosa</i> , <i>R. multiflora</i> , <i>R. glauca</i>) Bluthartriegel, <i>Cornus sanguinea</i> Strauchweiden, <i>salix pupurea</i> , <i>S. viminalis u.a.</i>

d) Pflanzgebote öffentliche Grünfläche G1 – Zentrale Grünfläche mit Riesbächle

Laubbäume: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm) Die Größenangabe gilt	Vogelkirsche, <i>Prunus avium</i> Silber-Weide, <i>Salix alba</i> „Liempde“ Trauer-Weide, <i>Salix alba</i> „Tristis“ Schwarz-Erle, <i>Alnus glutinosa</i>
---	---

nicht für starkwüchsige Ufergehölze wie Erlen + Weiden.	Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>
Großsträucher / Heister:	Korb-Weide, <i>Salix viminalis</i> Traubenkirsche, <i>Prunus serotina</i>
Sträucher:	Steinweide, <i>Salix balsamifera</i> Kugelweide, <i>Salix purpurea</i> „Nana“ Rosmarinweide „ <i>Salix rosmarinifolia</i> „Hort.“ Silber-Zwergweide, <i>Salix repens argentea</i>
Gräser und Uferstauden:	Mädesüß, <i>Filipendula ulmaria</i> Blutweiderich, <i>Lythrum salicaria</i> Sumpf-Iris, <i>Iris pseudacorus</i> Riesensegge, <i>Carex pendula</i> Wasserdost, <i>Eupatorium cannabinum</i> Flatterbinse, <i>Juncus effusus</i>

e) Pflanzgebote öffentliche Grünfläche Spielplatz

Laubbäume: (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)	Winterlinde, <i>Tilia cordata</i> Roßkastanie, <i>Aesculus hippocastanum</i> Gefülltblüh. Kirsche, <i>Prunus avium</i> „Plena“ Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> Säulen-Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“ Feldahorn, <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“
---	--

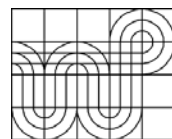
f) Heckenpflanzungen

geschnittene Hecken:	Liguster, <i>Ligustrum vulgare</i> Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> Eibe, <i>Taxus baccata</i> Feldahorn, <i>Acer campestre</i>
freiwachsende Hecken:	Weißer Fingerstrauch, <i>Potentilla</i> „Abbotswood“ Zwerg-Spiere, <i>Spiraea japonica</i> in Sorten Zwergliguster, <i>Ligustrum lodense</i> Immergrüne Heckenkirsche, <i>Lonicera pileata</i> Zwerg-Purpur-Weide, <i>Salix purpurea</i> „Nana“

g) Flächige Pflanzgebote

<p>Staudenflächen:</p>	<p>Frauenmantel, <i>Alchemilla mollis</i> Storchschnabel, <i>Geranium in Arten und Sorten</i> Stachys grandiflora, <i>Ziest</i> Salbei, <i>Salvia nemorosa</i> Katzenminze, <i>Nepeta x faassenii</i> Kaukasusvergißmeinnicht, <i>Brunnera macrophylla</i> Lavendel, <i>Lavandula angustifolia</i> Sonnenhut, <i>Rudbeckia in Arten und Sorten</i> Segge, <i>Carex montana</i> Iris, <i>in Arten und Sorten</i></p>
<p>niedrige bodendeckende Gehölze:</p>	<p>Efeu, <i>Hedera helix</i> Bodendeckende Eibe, <i>Taxus baccata in Sorten</i> Kriech-Weide, <i>Salix repens „argentea“</i> Teppich-Hartriegel, <i>Cornus canadensis</i> Japanische Stechpalme, <i>Ilex crenata</i> Bodendeckende Rosen</p>

Offenburg, den 25.07.2014



WICK + PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
 T 0711. 2 55 09 55 0
 info@wick-partner.de

Oberbürgermeisterin
 Edith Schreiner

Planverfasser