

**BEBAUUNGSPLAN
„Gartengebiet Grien“**

Offenburg

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

**STADT OFFENBURG
16.12.2024
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
3.1
301.5110.26.1-176**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

TEIL A

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBl. I Nr.176)
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Juni 2023 (GBI.S. 229, 231).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung und Nutzung der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengebiet“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Gartenparzellen zur gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zum Eigenbedarf und zur Erholung.

Zulässig sind:

- Geschirrhütten, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung der Gartengrundstücke notwendiger Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gartenparzellen dienen wie z.B. Gewächshäuser, Bänke, Tische und Sitzmöbel, Pergolen, Wege, Einfriedungen, Spielgeräte, Hochbeete.
- Die Freisitze oder Freisitze mit Pergolen sind nur in Einheit mit der Geschirrhütte zulässig. Pergolen werden definiert als nicht überdachte, raumbildende Konstruktion aus Holz oder Metall (z.B. Rankgerüst).
- Gemeinschaftliche Begegnungsstätten mit Sitzgelegenheiten und/oder Wasserzapfstellen/Brunnen zur Gartenbewässerung. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben jedoch unberührt. Gemäß der Wasserschutzverordnung in der aktuellen Fassung sind private Brunnen zur Gartenbewässerung nicht zulässig.
- Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu nutzen und zu unterhalten. Kiesbedeckte Schottergärten sind nicht

zulässig. Eine Nutzung der nicht überbauten Gartenflächen als Lagerplatz oder Abstellfläche ist nicht zulässig.

Die Fläche mit der Bezeichnung AL (Abstand zur Landwirtschaft), die über der privaten Grünfläche liegt, dient dazu, einen Sicherheitsabstand zur Landwirtschaft einzuhalten. So wird verhindert, dass Pflanzenschutzmittel von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die private Fläche abdriften und Schaden anrichten.

Nicht zulässig sind in diesem Bereich:

- Anbau von gegenüber Pflanzenschutzmitteln empfindlichen Pflanzenkulturen
- Anbau von Nahrungsmitteln
- Errichtung von Spielplätzen oder sensiblen Freizeitanlagen
- Freisitze, gemeinschaftliche Begegnungsstätten mit Sitzgelegenheiten und Wasserzapfstellen/Brunnen zur Gartenbewässerung

Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der umbaute Raum der Geräte- bzw. Geschirrhütte auf einem Gartengrundstück ist einschließlich Überdachungen auf 25 m³ beschränkt.

Ein der Geschirrhütte räumlich direkt zugeordneter, mit wasserdurchlässigem Belag befestigter Freisitz ist bis zu einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Eine Überdachung des Sitzplatzes durch eine Erweiterung des Daches der Geschirrhütte ist nicht zulässig. Zusätzliche Seitenwände für den Sitzplatz sind nicht zulässig.

Eine Unterkellerung der Geschirrhütte ist nicht zulässig.

Mit den Geschirrhütten ist eine max. Gebäudehöhe von 2,50 m über Fußbodenhöhe einzuhalten. Die Fußbodenhöhe darf auf allen Gebäudeseiten nicht mehr als 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Je Gartengrundstück ist die Errichtung eines Gewächshauses mit einer maximalen Grundfläche von 8 m² zulässig.

Die Decke und die Seitenwände des Gewächshauses bestehen aus transparenten Material, die von einer tragenden Rahmenkonstruktion gehalten werden, sodass durch das Sonnenlicht der Innenraum erwärmt wird. Ein Gewächshaus dient der Anzucht von Pflanzen. Eine andere Nutzung, z.B. als überdachter Lagerplatz, ist nicht zulässig.

Gewächshaus und Geschirrhütte sind ohne betoniertes Fundament (Bodenplatte) zu errichten.

Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Gartengrundstück nicht zulässig.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die befestigten Flächen (Haupterschließungswege) und die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Drainpflaster etc.).

Die übrigen Wege auf den Gartenparzellen sind wasserdurchlässig als Kies-, Schotter- oder Rasenweg anzulegen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und andere Oberflächen aus diesen Materialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

Künstliche Beleuchtung im Außenbereich ist möglichst zu vermeiden. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

1.4 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nr. 1 (Fläche in der Planzeichnung)

In der Fläche ist ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum (siehe Vorschlagsliste Punkt 3.2) der Qualität Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer extensiven Wiesen- und Blumenmischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Nr. 2 (Fläche in der Planzeichnung)

In der Fläche sind als umlaufende Baumreihe mittelkronige standortgerechte, einheimische Laubbäume oder hochstämmige mittelkronige Obstbäume (siehe Vorschlagsliste 3.3) der Qualität Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer extensiven Wiesen- und Blumenmischung und einheimischen Laubsträuchern (siehe Vorschlagsliste 3.1) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Nr. 3 (Fläche in der Planzeichnung)

Die Fläche mit Pflanzbindung bzw. Gehölze ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung durch Befahren freizuhalten.

TEIL B

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 210, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch G zur Erleichterung des baurechtlichen Verfahrens beim Mobilfunknetzausbau vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Je Gartengrundstück ist ein hochstämmiger (Stammhöhe 1,80 m) oder halbstämmiger (Stammhöhe 1,00 m) Obstbaum der Qualität Stammumfang mind. 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die hochstämmigen Obstbäume dürfen nicht in unmittelbarer Nähe der Parzellengrenze gepflanzt werden.

Folgende Abstände zur Parzellengrenze sind einzuhalten:

Obstbäume und Ziergehölze bis 4 m Höhe	2,00 m
Obstbäume über 4 m Höhe	3,00 m.

1.2 Dachform, Dachgestaltung, Farb- und Materialwahl

Als Dachform sind Pult- oder Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von bis zu 10° für die Geschirrhütten zulässig. Die Eindeckung hat mit dunkel/rotbraun gefärbten Materialien oder mit Dachbegrünung zu erfolgen. Wellfaserzement oder asbesthaltige Materialien und Bitumen sind als Dacheindeckungen nicht zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

Als Material für die Geschirrhütten ist ausschließlich Holz zu verwenden. Es sind unauffällige Farben zu verwenden. Blechverkleidungen oder farbige/bunte Gläser sind nicht zulässig.

1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Die Einfriedungen sind blickdurchlässig in den Materialien Holz oder Metall zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig (z.B. Stabmattenzaun mit eingeflochtenen Sichtschutzstreifen aus Kunststoff). Hinterpflanzungen der Zäune mit heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind zulässig.

1.4 Außenantennen

Außenantennen oder Satellitenempfangsantennen sind unzulässig.

TEIL C

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

1.1 Wasserschutzgebiet Zone IIIA

Das Gartengebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg. Das Wasserschutzgebiet dient der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Es werden erhöhte Anforderungen an den Grund- und Trinkwasserschutz gestellt. Die Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung ist hier verboten. Beim Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln kann es zu Einschränkungen kommen.

1.2 Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG)

Im Bereich des Gewässerrandstreifens gelten die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG).

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können,
2. der die fortgeschwemmt werden können, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

1.3 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die statistisch bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen >HQ100 (=HQextrem) überflutet werden, bzw. im Falle des Versagens oder Überströmens von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Es ist sicherzustellen, dass:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;

4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft aus dem Umweltbericht (siehe Kap. 5. des Umweltberichts als gesonderter Bestandteil der Begründung) sind bei der Realisierung zu berücksichtigen:

- V-1 Während der Bauzeit: Hinweise zu einer konfliktarmen Baudurchführung
- V-2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V-5: Nutzung von Zisternen

2.2 Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Eine Kanalisation für das Gebiet ist nicht vorgesehen. Eine Einleitung überschüssigen Regenwassers in die Kanalisation ist daher nicht möglich.

2.3 Wasserversorgung des Gebietes

Die Bewässerung des Gartengebiets zur Pflege der Pflanzen erfolgt voraussichtlich über einen zentralen Brunnen, von dem aus das Wasser über Leitungen zu verteilten Zapfstellen im Gebiet geleitet wird. Diese können von den Pächtern zum Entnehmen von Wasser genutzt werden.

2.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

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.

Allgemeine Hinweise

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.

Hinweise 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.

2.5 Bodenkunde

Nach §2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

2.6 Ingenieurgeologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannte Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

2.7 Gartenordnung

Die Bestimmungen der Gartenordnung der Stadt Offenburg in der aktuellen Fassung sind durch die Pächter zu beachten.

3.1 Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus leavigata</i>
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gew. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

3.2 **Großkronige Bäume**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

3.3 **Mittelkronige Bäume**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Hochstämmige Obstbäume	

Offenburg, den 15.01.2025

Marco Steffens

Oberbürgermeister