

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige 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
- 1.1.2.2 Abweichend von Ziffer 1.1.2.1 ist in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Verkauf von Produkten und Waren, welche die Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst produzieren oder verarbeiten, ausnahmsweise zulässig (Werksverkauf). Der Verkauf muss im baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
- 1.1.2.3 Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.1.2.4 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die in §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig.
- 1.1.2.5 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die in §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Lagerplätze nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.
- 1.1.3.1 Es sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m² Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzten Flächen an.
- 1.1.3.2 Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.
- 1.1.3.3 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte.
- 1.1.3.4 Für den Planbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Gewerbegebiet GE	65/45 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =18.800,0 m ²
Industriegebiet GI 1	65/50 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =18.660,0 m ²
Industriegebiet GI 2	LEK = 65/55 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =27.911,8 m ²
Industriegebiet GI 3	LEK = 65/55 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =23.299,5 m ²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der gebäudemittig zugeordneten Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungs- bzw. Gebäudekante.
- 1.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 1.3.1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Baugrundstücke eine Fläche von 2.000 m² nicht unterschreiten.
- 1.4 **Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Einfriedungen und die erforderlichen Zugänge/Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.3 Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.
- 1.5 **Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- 1.5.1 Je Grundstück sind höchstens zwei Grundstückszufahrten zulässig.
- 1.5.2 Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 9,00 m nicht überschreiten.

- 1.6 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)**
- 1.6.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.7 **Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- 1.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil mit "A" und "B" bezeichneten Flächen wird eine zusammenhängende Entwässerungsmulde ausgebildet, die in eine Hochwasserrinne und darin enthaltende Niedrigwasserrinne zu untergliedern ist.
- 1.8 **Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichnete Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung der Stadt Offenburg zu belasten. Das Leitungsrecht in einer Breite von 4,20 m dient der Verlegung eines unterirdischen Kanals. Auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Im gesamten Plangebiet müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.
- 1.9.2 Alle offenen privaten Pkw-Stellplätze müssen mit durchlässiger oder teilsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc. Es sind Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,4 oder geringer einzubauen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer bzw. Metallfassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9.4 Unter- bzw. Kellergeschosse müssen bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- 1.9.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.
- 1.9.6 Bereich A
- Auf der im zeichnerischen Teil mit "A" bezeichneten öffentlichen Grünfläche wird eine 12 m breite Entwässerungsmulde in Form eines naturnah reliefierten Doppeltrapezprofils ausgebildet. Die Böschungen werden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen angelegt. Die Niedrigwassergerinne wird mit geschwungenem Verlauf und einer Lehmdichtung ausgebildet. Als Vegetation der Entwässerungsmulde werden auf 50 % der Fläche ausdauernde Hochstaudenfluren und auf den anderen 50 % Gehölzbestände ausgebildet. Die Anpflanzung erhält den Charakter eines leicht lückigen Heckenzugs.
- Auf den Flächen mit Hochstaudenfluren erfolgt eine Ansaat durch Aufbringen von Mähgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben). Die Hochstaudenfluren werden zweijährlich gemäht, d.h. in einem Jahr erfolgt die Mahd auf der Hälfte der mit Hochstauden-

fluren bestanden Fläche im Folgejahr wird die Mahd auf der anderen Flächenhälfte durchgeführt. Das Mähgut ist binnen 10 Tagen abzutragen.

Auf den Gehölz bestanden Flächen müssen gebietsheimische Bäume entsprechend Nr. 2.1 der Artenliste und gebietsheimische Sträucher entsprechend Nr. 3 der Artenliste angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Je angefangene 150 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei Ausfall der Gehölze müssen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Niedrigwassergerinne muss bei den Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen gehölzfrei gehalten werden.

1.9.7 Bereich B

Die im zeichnerischen Teil mit "B" bezeichnete öffentliche Grünfläche wird analog zu Fläche "A", Ziffer 1.9.6 gestaltet und unterhalten.

Auf den Gehölz bestanden Flächen müssen gebietsheimischen Bäume entsprechend Nr. 2.2 der Artenliste und gebietsheimische Sträucher entsprechend Nr. 3 der Artenliste angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Je angefangene 150 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei Ausfall der Gehölze müssen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Niedrigwassergerinne muss bei den Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen gehölzfrei gehalten werden.

1.9.8 Bereich C

Auf der im zeichnerischen Teil mit "C" bezeichneten öffentliche Grünfläche am Nordrand ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß der Artenliste Nr. 3 und gebietsheimischen Bäumen gemäß der Artenliste Nr. 2.2 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 1 x v. o.B.) anzupflanzen.

Der Heckpflanzung nach Norden vorgelagert ist eine 3 Meter breite Saumflur aus Gräsern und Kräutern anzulegen. Dazu erfolgt eine Ansaat durch Aufbringen von Mähgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben).

1.10 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.10.1 Für das Gewerbegebiet und für die Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 wird der Lärmpegelbereich (LPB) IV festgesetzt.

1.10.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind durch bautechnische Maßnahmen (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) herzustellen.

1.10.3 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem festgesetz-

ten Lärmpegelbereich IV. Im Lärmpegelbereiche IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 - 70	40	35

1.10.4 Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden. .

1.11 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.11.1 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubbäumen entsprechend Nr. 1 der Artenliste und mit gebietsheimischen Sträuchern entsprechend Nr. 3 der Artenliste im Anhang begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Je 750 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige Bäume und zusätzlich 3 Großsträucher anzupflanzen. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen aus den Ziffern 1.9.2 und 1.11.3 anzurechnen. Dabei ersetzen 10 Großsträucher einen mittelkronigen Baum.

1.11.2 Eingrünung privater Stellplätze

Kfz-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je 75 m² Stellplatzfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum entsprechend der Nummern 1.2 und 1.4 der Artenliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 5 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Straße

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung entlang der Erschließungsstraße "Drei Linden" ist unter Ausschluss der erforderlichen Grundstückszufahrten flächendeckend mit gebietsheimischen Sträuchern und mit schmalkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die gebietsheimischen Sträucher sind in Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² entsprechend Nr. 3. der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die schmalkronigen Laubbäume (STU 18/20) sind in einem Abstand von 12 m entsprechend Nr. 1.5 der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der Bäume bis zu 3 Metern sind möglich. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig.

1.11.4 Anpflanzung im Randbereich des "Platz Dreilinden"

Auf der im zeichnerischen Teil mit "E" gekennzeichneten Fläche ist eine 5 m breite Grünfläche mit niedriger Vegetation (< 1,5 m Wuchshöhe) aus Gehölzen, Wiese oder Stauden zu pflanzen bzw. zu entwickeln.

1.11.5 Anpflanzung auf dem "Platz Dreilinden"

Auf der im zeichnerischen Teil mit "D" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Winterlinde (STU 18/20) gemäß der Sortenangabe in Nr. 2.3. der Artenliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

1.11.6 Dachbegrünung

1.11.6.1 Alle Dachflächen von Gebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 40% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

1.11.6.2 Soweit für ein Unternehmen aus zwingenden betriebsbedingten beispielsweise hygienischen Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich ist, muss im Umfang der nicht realisierten Dachbegrünung auf dem gleichen Baugrundstück ein ökologisch funktionaler Ausgleich in Form einer unversiegelten und begrüneten Ersatzfläche erfolgen.

Die unversiegelte Ersatzfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen in einer Pflanzdichte von min. einem Baum je 60 m² entsprechend Nr. 1 der Artenliste und / oder mit gebietsheimischen Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 3 m² entsprechend Nr. 3 der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die unversiegelte und begrünete Ersatzfläche ist von der zulässigen Grundflächenzahl 0,8 abzuziehen. Die Ausschlussgründe für eine Dachbegrünung sind durch normative Vorgaben oder durch Fachgutachten unabhängiger Dritter zu belegen.

1.12 **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.12.1 Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche "D" mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten 2 Lindenbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.13 **Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Teil von Flst.-Nr. 7590 und Randbereiche) wird bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der derzeit (Stand Oktober 2015) im Planfeststellungsverfahren befindlichen Antragstrasse des Planfeststellungsabschnitts 7.1 der ABS/NBA Karlsruhe-Basel der Deutschen Bahn AG oder bis zum Zeitpunkt der Entscheidung, dass die Antragsstrasse nicht weiter verfolgt wird, die für die Baustellenzufahrt benötigte Fläche als Grünfläche festgesetzt. Als Folgenutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Nebenzeichnung Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind in den Gewerbe- und Industriegebieten als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 12° herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Pylone und Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 2,0 m hoch und maximal 3,0 m lang sein.

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße höchstens 2,0 m hoch sein.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 Flächen und Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck sind das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht versickerungsfähige Anteil des Niederschlagswassers von privaten Stell-

plätzen im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so durchzuführen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Versickerungsanlage ist für ein fünf jährliches Regenereignis auszulegen.

- 2.5.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Plangebietes in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 43 der Gemeinde Schutterwald befindet. Die Grenzen des Wasserschutzgebietes wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung einzuhalten sind.

3.2 Freihaltekorridor Verkehr

Die derzeit (Stand Oktober 2015) noch im Planfeststellungsverfahren befindliche Antragstrasse (Planfeststellungsabschnitt 7.1) der ABS/NBS Karlsruhe – Basel der Deutschen Bahn AG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.3 Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 DSchG)

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass durch Luftbild und Lesefunde Hinweise auf Siedlungsspuren unterschiedlicher Zeitstellung im Planungsgebiet bestehen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln könnte.

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 (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

4 HINWEISE

4.1 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.

4.2 Geotechnik

4.2.1 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.

4.2.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Bau-

grubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.3 **Hochwasserangepasstes Bauen**

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der HQ_{Extrem} -Abgrenzung. Nach lang anhaltender feuchter Witterung kann ein Anstieg des Schicht-, Hang und Oberflächenwassers im Extremfall bis an die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz der Bauwerke vor Grund-, Hang-, Schichten- und Oberflächenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

4.4 **Luftverkehrsgesetz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Lahr gemäß § 12 LuftVG. Die diesbezüglichen Hindernisbegrenzungsflächen werden nicht tangiert.

Weiterhin befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Sonderlandeplatzes Offenburg gemäß § 17 LuftVG. Alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen bedürfen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde.

4.5 **Stromfreileitungen 110 kV**

Innerhalb des Plangebiets liegt eine 110 kV-Stromleitungstrasse der EnBW

In Abstimmung mit der EnBW soll die vorhandene das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie parallel zur Erschließungsstraße (Drei Linden) verläuft. Beidseitig der neuen Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 23 m zu berücksichtigen, für den Nutzungsbeschränkungen gelten. Eine Unterbauung bis zu 10 m Gebäudehöhe ist nach Auskunft der EnBW jedoch möglich. Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen sind mit der EnBW abzustimmen.

Der Zugang zu den erforderlichen neuen Maststandorten kann direkt von der Erschließungsstraße erfolgen.

Innerhalb des Schutzstreifens der derzeit noch bestehenden Leitung ist eine Bebauung nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

4.6 **Telekommunikationsleitungen**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Nur bei Ausnutzung aller (wirtschaftlichen) Vorteile einer koordinierten Erschließung, ist nach Angaben der Deutschen Telekom Technik GmbH eine unterirdische Versorgung des Plangebiets möglich.

Mindestens drei Monate vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbe-

reitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Der geplante Ausführungsbeginn und die ausführende Baufirma ist rechtzeitig der Deutschen Telekom Technik GmbH mitzuteilen, damit rechtzeitig ein Vertrag über die geplanten Arbeiten der Telekom abgeschlossen werden kann.

4.7 **Erdgasleitungen**

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet ausgehend von der in der Straße „Drei Linden“ befindlichen Erdgas-Hochdruckleitung PN 4 DA 180 PE mit Erdgas versorgt werden. Die bnNETZE GmbH weist darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die Vorgaben der DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) einzuhalten sind. Bei der Aufteilung der Leitungszonen sind die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der Leitungen zu berücksichtigen. Eine Verlegung anderer Gewerke in der G-Zone gemäß DIN 1998 ist auszuschließen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vorn Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8 **Grundstücksentwässerung**

Um bei der künftigen Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke eine ausreichende Regenwasserbehandlung sicher zu gewährleisten, ist im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung eine entsprechende Bewertung des anfallenden evtl. belastetem Niederschlagswasser gem. den maßgeblichen Regelwerken durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer durchzuführen. Mit diesem Bewertungsverfahren kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine weitergehende Regenwasserbehandlung vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem erforderlich wird.

Für den Bau und Betrieb der geforderten privaten Versickerungsanlagen gem. § 2 Abs. 1 der Niederschlagswasserverordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Bauherrn / Grundstückseigentümer beim Landratsamt zu beantragen.

Verwiesen wird des Weiteren auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasserrückhaltung“ sowie auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich der o. g. Erweiterungsfläche gemäß § 48 Abs. 1 WG ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorab herzustellen. Hierzu sind in den Antragsunterlagen u.a. konkrete Aussagen zur Bemessung und zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gesamtentwässerungssystems, auch im Zusammenhang mit der Regenwasserbehandlung im öffentlichen Bereich, anzugeben.

4.9 **Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrische Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc., die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf den Grundstücken entschädigungslos zu dulden hat. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen sowie die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen).

4.10 **Bauen im Grundwasser**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet

werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Offenburg, den

.....

Klaus Jehle

Zweckverbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

ANHANG

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Nr. 1: Bäume für private Grundstücke

Großkronige Bäume

Nr. 1.1 Empfehlung für (bedingt) gebietsheimische großkronige Laubbäume bei günstigen Baumstandortbedingungen:

- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Spitzahorn (Acer pseudoplatanus)

Nr. 1.2 Empfehlung für großkronige Laubbäume auf Baumstandorten, bei denen aufgrund der umgebenden Nutzungen die Wachstumsbedingungen mäßig bis stark eingeschränkt sind:

- Robinie `Semperflorens´ (Robinia pseudoacacia `Semperflorens´)
- Robinie `Bessoniana´ (Robinia pseudoacacia `Bessoniana´)
- Gleditschia (Gleditschia tricantoides)

Mittelkronige Bäume

Nr. 1.3 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bei günstigen Baumstandortbedingungen:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Speierling (Sorbus domestica)

Nr. 1.4 Empfehlung für mittelkronige Laubbäume für Parkplätze und Baumstandorte, bei denen aufgrund der umgebenden Nutzungen die Wachstumsbedingungen mäßig bis stark eingeschränkt sind

- Baumhasel (Corylus cordata)
- Mehlbeere `Magnifica´ (Sorbus aria `Magnifica´)
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)

Nr. 1.5 Schmalkronige Laubbäume entlang der Straße "Dreilinden" auf der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, gemäß Festsetzung 1.10.3

- Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides `Cleveland´

Nr. 2: Bäume für öffentliche Grünflächen

Nr. 2.1 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bis 15 m (-20) Höhe (öffentliche Grünfläche "A")

- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche Prunus avium
- Feldahorn Acer campestre
- Wild-Apfel Malus sylvestris
- Wild-Birne Pyrus communis
- Traubenkirsche Prunus padus

Nr. 2.2 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bis 10 m (-15) Höhe (öffentliche Grünfläche "B" und "C")

- Feldahorn Acer campestre
- Wild-Apfel Malus sylvestris
- Wild-Birne Pyrus communis
- Traubenkirsche Prunus padus

Nr. 2.3 Empfehlung für die öffentliche Grünfläche Platz "Dreilinden" "D"

- Winterlinde Tilia cordata 'Greenspire'

Nr. 3: Gebietsheimische Sträucher

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Haselnuß (Corylus avellana),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hunds-Rose Rosa canina,
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)