

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Seite 1 von 3

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

- 5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – ausgenommen Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 5.2 Je Grundstück sind höchstens 2 Grundstückszufahrten auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6.50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen 2 Grundstückszufahrten darf 3.00 m nicht unterschreiten.
- 10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 10.1.1 Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 7583, 7583/5(tw), 7583/6, 7583/27 und 7614 sind in der Summe mindestens 4.245 m<sup>2</sup> flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in den Ziffern 10.1.4, 10.1.5 und 10.2.2 definierten Anpflanzungen sind anrechenbar.
  - 10.1.2 Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 2 aufgeführten Artenlisten zulässig.
  - 10.1.3 Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen unter Berücksichtigung der Versickerungsmulden angelegt und dauerhaft erhalten werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 2 von 3

- 10.1.4 Entlang den westlichen Grundstücksgrenzen muss ein 5 m breiter Pflanzstreifen als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:  
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5 – 2 m, Pflanzgröße mind. 2 x v, 100 cm. Innerhalb dieser Hecke müssen durchgehend mit einem Abstand von 20 m groß- und mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.
- 10.1.5 Außerhalb dieses 5 m breiten Pflanzstreifens müssen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern flächendeckend standortheimische Sträucher der Artenliste ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5 - 2 m, Pflanzgröße mind. 2 x v. 100 cm, gepflanzt werden. Zusätzlich ist je 100 m<sup>2</sup> der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein mittelkroniger Baum der Artenliste ANLAGE 2 Nr. 1 anzupflanzen.
- 10.2.2 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn – ausgenommen zur Privatstraße (Behelfszufahrt Autobahn) – müssen mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2.50 m Breite mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gem. Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 1 versehen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

Untergeordnete technische Bauteile wie Solar- und Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Kühlaggregate, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 3.0 m überschreiten.

#### 9.3 Blendschutz

- 9.3.1 Entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes ist parallel zur BAB A5 ein mindestens 1,50 m hoher Blendschutz zu errichten.
- 9.3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur mit einer Neigung bis maximal 15° und nur wenn eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der BAB A5 bzw. der L 99 ausgeschlossen werden kann zulässig.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

11.1.4 Gestaltung eines Grabenabschnitts

Auf der im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist ein offener Entwässerungsgraben, der an den bestehenden offenen Entwässerungsgraben anschließt, mit Wiesen- und Gebüschvegetation herzustellen. Als Vegetation sind auf 100 m<sup>2</sup> Fläche Wiese mittlerer Standorte anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den übrigen 31 m<sup>2</sup> sind Gebüsche mittlerer Standorte aus gebietsheimischen Sträuchern der Artenliste ANLAGE 2, Nr. 3, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der im zeichnerischen Teil als unbefestigter Wirtschaftsweg festgesetzten Fläche ist ein Wirtschaftsweg als unbefestigter Grasweg herzustellen.

**13 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 (1) Nr.16c BauGB)**

Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.

**Hinweise:**

Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

Die Festsetzung Ziffern 4.1 und 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1“ werden vollständig gestrichen.

Offenburg, den

.....  
Martin Holschuh  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser