

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
„UNTER - SOMMERFELD“**

**OFFENBURG - WINDSCHLÄG**

**5. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**18.03.2013**

**DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG**

**501.5110.26.10-3/5**

## **Inhalt**

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bebauungsplanverfahren**
  - 3.1 Bestehender Bebauungsplan
  - 3.2 Bebauungsplanänderungsverfahren
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Angaben zum Bestand**
  - 5.1 Lage und Topographie
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft
- 6. Planinhalt**
  - 6.1 Städtebauliches Konzept
  - 6.2 Art der baulichen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen
  - 6.5 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 6.6 Erschließung, Verkehrsflächen
  - 6.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung
  - 6.8 Grünflächen
  - 6.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung
  - 6.10 Örtliche Bauvorschriften
  - 6.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  - 6.12 Hinweise
- 7. Umweltbelange und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 8. Realisierung**
- 9. Kosten**
- 10. Flächenbilanz**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Das Bebauungsplangebiet „Untersommerfeld“ ist geprägt durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Friedhof. Unbebaut und nicht wie im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen genutzt ist der westliche Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Diese Reservefläche wird nicht mehr für Schulzwecke benötigt und soll zukünftig für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Um hierfür bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Auch der Umfang der bisher festgesetzten Fläche für den Kindergarten ist zukünftig nicht mehr erforderlich. Die Außenfläche, welche bisher auf einem zusätzlichen Grundstück südlich des Kindergartens untergebracht war, kann auf den Bereich um das Kindergartengebäude verlagert werden. Die Fläche entlang der Sommerfeldstraße kann somit zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch eine geringe Dichte. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, welches im Bestand unterschiedlich hoch festgesetzt ist, soll aufgrund des gestiegenen Wohnflächenbedarfs im gesamten Gebiet erhöht werden.

Formale Änderungen betreffen die Neufassung der Planzeichnung auf aktueller Katastergrundlage und auf Basis der geltenden Planzeichenverordnung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden insgesamt überarbeitet und neu gefasst.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Windschlag. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die historische Bebauung des Ortskerns südlich der Windschläger Straße. Im Osten und im Westen grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Streuobstbeständen an den Geltungsbereich. Südlich angrenzend an die Wohnbebauung entlang der Sommerfeldstraße und Efeustraße befindet sich die durch den Bebauungsplan „Untersommerfeld-Wegscheid“ festgesetzte Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich wird im Süden geringfügig verkleinert. Die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Schule“ soll in ihrer südlichen Abgrenzung reduziert werden, da sie in dem bisher festgesetzten Umfang nicht benötigt wird. Die reduzierten Bereiche sollen dort an den Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche angepasst werden und entfallen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es erfolgt somit eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

#### **3.1 Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Unter-Sommerfeld“ ist seit dem 30.07.1965 rechtskräftig, seitdem wurde er viermal geändert. Der bestehende Bebauungsplan ist ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan, der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

#### **3.2 Bebauungsplanänderungsverfahren**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Größe des Umgriffs des Bebauungsplans beträgt 68.403 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs insgesamt 19.641 m<sup>2</sup>. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Grundfläche von 6.708 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens, welche mit Beschluss des Gemeinderates am 08.02.2010 erfolgt ist, die Offenlage durchgeführt werden kann. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand bereits im Jahr 2004 statt.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält im Bereich des Bebauungsplans „Unter-Sommerfeld“ die Darstellungen „Wohnbaufläche“, „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ und „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Schule“. Diese Flächen stimmen mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

### **5. Angaben zum Bestand**

#### **5.1 Lage und Topographie**

Das Gebiet Unter-Sommerfeld bildet einen zentralen Bereich in Windschlag, der durch Wohnhäuser und zentralen Einrichtungen wie dem Friedhof sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Schule geprägt ist. Es schließt südlich an den historisch geprägten Ortskern entlang der Windschläger Straße an. Östlich des Gebietes, getrennt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, in ca. 300 m Entfernung verläuft in Nord-Südrichtung die Bundesstraße 3 und weiter östlich befindet sich die Bahnstrecke Karlsruhe-Basel. Das Gelände ist weitgehend eben.

## **5.2 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Wolfentalstraße und die Obersommerfeldstraße, von denen Quartiersstraßen abgehen, an die Windschläger Straße (Ortskern) angebunden.

Eine vollständige Durchführung der Sommerfeldstraße zur Alemannenstraße mit angemessenen Breiten, wie im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Es besteht eine Verbindung, diese ist jedoch nur als asphaltierter Feldweg ausgeführt, nicht als zweispurig befahrbare Straße.

## **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplangebiet „Unter-Sommerfeld“ ist bereits entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches dem Ursprungsplan von 1965 zugrunde lag, bebaut. Das Gebiet dient zum größten Teil der Wohnnutzung und ist mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern und den dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Es befinden sich mehrere zentrale Einrichtungen im Gebiet. Die Grund- und Hauptschule von Windschlag, der Kindergarten sowie der Friedhof sind im Bebauungsplangebiet vorhanden.

Die bestehende Bebauung bildet den südöstlichen Ortsrand und grenzt in diesem Bereich an landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen.

Die Schulreservefläche ist derzeit als Ackerfläche genutzt.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Der neu mit Wohnhäusern zu bebauende Bereich zwischen Schule und Sommerfeldstraße soll, in Anpassung an die umgebende Bebauung, mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Entlang der Alemannenstraße können nach der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung drei Einzelhäuser entstehen, weitere drei Grundstücke werden über eine Stichstraße von der Sommerfeldstraße aus erschlossen. Ein neu entstehendes Grundstück liegt direkt an der Sommerfeldstraße.

Die Außenflächen des Kindergartens befinden sich neben dem Flurstück 3134 auch auf dem Flurstück 3136. Diese Fläche (Flst.Nr. 3136) wird für den Kindergarten nicht mehr länger benötigt. Östlich dieser noch bestehenden Freifläche des Kindergartens wurde die Kindergartenfläche bereits vor längerer Zeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der südliche Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird im zukünftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass die bestehende Baulücke entlang der Sommerfeldstraße geschlossen werden kann.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Wohngebäude sowie zugehörigen Garagen- und Schuppengebäuden gekennzeichnet. Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten, wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Wie im bestehenden Bebauungsplan sollen auch künftig Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Von ihnen würden auf die derzeitige und die geplante Bebauung Störungen ausgehen, die städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen.

Der westliche Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ zwischen dem Schulgebäude, der Alemannenstraße und der vorhandenen Bebauung in der Sommerfeldstraße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Fläche wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt und wird daher einer Nutzung zugeführt, die der Umgebung angemessen ist.

Die Grundstücke entlang der Sommerfeldstraße, welche im bisherigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt sind, sollen zukünftig wie bereits die umgebende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Das im Bebauungsplangebiet „Unter-Sommerfeld“ bisher sehr niedrig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und 0,3 resultiert aus der bei Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche lediglich die Berechnung der Gebäudegrundfläche, nicht aber die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen verlangte. Wegen der Umstellung auf die neue BauNVO wird die GRZ in allen bestehenden und auch in den neu entstehenden Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 erhöht. Die GRZ beinhaltet nach geltender Baunutzungsverordnung die Gebäudegrundflächen, die Grundflächen der übrigen Bebauung und die Befestigungen des jeweiligen Grundstücks, somit wird eine wirksame Begrenzung der Bodenversiegelung ermöglicht.

Eine Reduzierung der Bodenversiegelung soll zusätzlich durch die örtlichen Bauvorschriften (B 2.1) über versickerungsfähig anzulegende Flächenbefestigungen erreicht werden.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Bislang weist der Bebauungsplan im Geltungsbereich teilweise eingeschossige, teilweise zweigeschossige Bebauung aus. Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die Geschossigkeit in einigen Bereichen auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen. In diesen Bereichen, in denen bisher ein Vollgeschoss festgesetzt ist und zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wirkt der Bestand relativ heterogen, da die Bebauung sehr unterschiedlich ist, so dass sich auch eine zweigeschossige Bebauung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen würde. Daher soll eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, um auf diese Weise eine angemessene Grundstücksausnutzung und eine flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Für die Bestandsgebäude macht die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung spätere Aufstockungen möglich. Der Bestand entlang der Nordseite der Sommerfeldstraße ist ausschließlich mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. In dieser einheitlichen Bebauung würde ein zweigeschossiges Gebäude wie ein Fremdkörper wirken. Daher soll

der Bebauungsplan auch künftig in diesem Bereich nur ein Vollgeschoss festsetzen.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern, werden maximale Traufhöhen von 4,20 m bzw. 7,10 m und maximale Firsthöhen von 7,70 m bzw. 10,60 m festgesetzt. Diese maximalen Höhen orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Bei den neuen Höhenfestsetzungen wird die bisher festgesetzte maximale Sockelhöhe von 0,60 m (gemessen von Straßen bzw. Gehwegniveau bis Oberkante Erdgeschossfußboden) zu den Trauf- bzw. Firsthöhen dazu gerechnet.

#### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen**

Die Bauweise ist im bisherigen Bebauungsplan als offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgrund der umgebenden offenen Bauweise für die Bebauung des neu hinzukommenden Allgemeinen Wohngebiets übernommen. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind zukünftig Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es wird künftig darauf verzichtet, eine Firstrichtung vorzuschreiben, so dass für jedes Grundstück die bestmögliche Ausrichtung der Bebauung gefunden werden kann.

Die durch die Änderung des Bebauungsplans etwas großzügigere Festsetzung der Baugrenzen soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, Verschattungswirkungen durch die Nachbarbebauung zu mildern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfs zu erleichtern.

Garagen, Carports (offene Garagen) und Stellplätze sollen auch weiterhin außerhalb der Baugrenzen, aber nicht zwischen Straße und vordere Baugrenze und nicht zwischen hinterer Baugrenze und Grundstücksgrenze zugelassen werden. Die Vorgartenzone soll von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freigehalten werden. Diese neugefasste Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Eine Durchgrünung der rückwärtigen Gärten soll ebenfalls gestärkt werden. Die genaue Lage von Stellplätzen, Carports oder Garagen wird nicht festgesetzt, so dass in Verbindung mit den Wohngebäuden eine optimale Lösung auf dem Grundstück angestrebt werden kann.

#### **6.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden sowohl bei der Schule als auch bei dem Kindergarten verkleinert.

Da die bisher ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im ursprünglich geplanten Flächenumfang zukünftig nicht erforderlich ist, soll ein Teilbereich westlich des Schulgeländes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auch der Umfang der bisher festgesetzten Fläche für den Kindergarten wird zukünftig nicht erforderlich sein, so dass die Außenfläche des Kindergartens auf der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden kann. Aus diesem Grund soll der südliche Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der bestehende Bebauungsplan sieht westlich des Friedhofs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ vor, diese Fläche wird zukünftig als überbaubare Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

## **6.6 Erschließung / Verkehrsflächen**

Die bestehende Bebauung ist bereits vollständig erschlossen. Im zukünftigen Bebauungsplan werden die bestehenden Straßenbreiten übernommen.

Der bisher bestehende Bebauungsplan setzt am Erikaweg einen Wendehammer fest, welcher die nördlich angrenzenden Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, erschließen sollte. Allerdings wurde bereits vor 1990 im Rahmen eines Umlegungsverfahrens festgelegt, diese Erschließungsmöglichkeit nicht zu realisieren. Sie soll daher aus dem Bebauungsplan entfallen.

Die neu entstehende Wohnbebauung westlich des Schulgeländes wird über die Alemannenstraße und die Sommerfeldstraße erschlossen. Einige dieser Grundstücke werden über eine neu zu erstellende Stichstraße von der Sommerfeldstraße aus erschlossen. Der Ausbau der Sommerfeldstraße wird im Zusammenhang mit der Neubebauung der östlich angrenzenden Fläche erfolgen, um auch einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

## **6.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Die Ableitung des Schmutzwassers der südlichen Grundstücke des neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiets westlich der Schule erfolgt über einen Schmutzwasserkanal im Erschließungsweg, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sommerfeldstraße angeschlossen ist. Die Ableitung des Regenwassers dieser Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Versickerungsmulde, die südlich des zukünftigen Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt wird. Eine detaillierte Betrachtung zur geplanten Mulde wird in der weiteren Planung zum noch anstehenden Wasserrechtsantrag erfolgen. Die gegebenen örtlichen Randbedingungen werden dabei mit berücksichtigt.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers der nördlichen Grundstücke des neu entstehenden Allgemeinen Wohngebiets westlich der Schule erfolgt über Anschlussleitungen direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alemannenstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden kommunalen Kanalnetzes ausreichend ist, sodass die Entwässerung des durch Neubaugebiet zusätzlich anfallenden Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers der nördlichen Grundstücke gewährleistet werden kann.

## **6.8 Grünflächen**

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Ausnahme bildet die überbaubare Fläche innerhalb des Friedhofs, welche der Errichtung von baulichen Anlagen mit dem Zweck der Friedhofsbewirtschaftung dient.

Für den südlichen Bereich des bestehenden Friedhofs setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Diese Parkanlage ist jedoch nicht vorhanden, die Fläche wird als Friedhof genutzt. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan im Rahmen der 5. Änderung an den Bestand angepasst werden und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt werden.

Die neu festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dient hauptsächlich der Anlage einer Regenwassermulde, welche das Ziel der naturnahen Entwässerung der privaten Grundstücke verfolgt. Ferner soll ein Pflweg angelegt werden, welcher der Zufahrt zu einer weiteren Entwässerungsmulde, die sich auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ befindet, dient.

Die öffentliche Grünfläche westlich der Gemeinbedarfsfläche „Schule“, welche als Regenwassermulde genutzt wird, ist als Rasenfläche anzulegen. Aufgrund der Anlage der Entwässerungsmulde darf keinerlei sonstige Bepflanzung auf dieser Fläche erfolgen. Die restliche öffentliche Grünfläche ist mit Schotterterrassen anzulegen.

## **6.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird eine Dachbegrünung der Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Carports (offenen Garagen) festgesetzt.

Mit diesen neu gefassten Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung der Artenvielfalt.

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

In den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten ist bisher eine Dachneigung von 28-32° festgesetzt. Der Bestand weicht von dieser Dachneigung bereits deutlich ab. Um eine größere Flexibilität in der Ausnutzung und Gestaltung zu ermöglichen, wird die zulässige Dachneigung in allen Allgemeinen Wohngebieten auf 28-45° erhöht. Als Dachform sind weiterhin Satteldach sowie Pultdach und Pultdach mit Gegenpult zulässig.

Es sollen künftig Dachgauben und andere Dachaufbauten im gesamten Bebauungsplangebiet eingeschränkt möglich sein, da dies dem vorhandenen Ortsbild entspricht. Im Bestand sind Dachgauben und Dacherker vorhanden.

Die Größen der Gauben und Dacherker im Bestand werden mit der zukünftigen Bauvorschrift weitgehend erfasst. Im Bestand sind einige wenige Dacherker vorhanden, die größer sind als zukünftig zulässig.

Auch zukünftig ist eine differenzierte Dachlandschaft möglich und es besteht die Möglichkeit, den Dachraum der Gebäude optimal zu nutzen. Zu große Dachgauben und Dachaufbauten würden zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und werden daher untersagt. Die zulässigen Dachformen von Dachgauben und anderen Dachaufbauten sind in der gestalterischen Vorschrift näher definiert. Andere Dachaufbauten wie z.B. Dacherker werden zugelassen, da diese in der Bestandsbebauung bereits vorhanden sind. Die gestalterischen Vorschriften beziehen sich gleichermaßen auf Dachgauben und Dachaufbauten und definieren diese in Lage und Größe.

### **Freiflächen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Vorschrift bezieht sich auf befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder ähnliches. Vorgeschlagen werden wassergebundene Beläge und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengittersteine oder Kies.

Die Beschränkung der zulässigen Geländeänderungen dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verhinderung der Beeinträchtigung von Nachbargärten.

### **Einfriedigungen**

Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Beschränkung im Vorgartenbereich, die bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen ist, dient der Qualität und der Übersichtlichkeit des öffentlichen Raumes. Auch die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind zukünftig, wie im bestehenden Bebauungsplan bis zu 2,00 m zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu der äußeren Gestaltung der Gebäude entfällt, um Spielräume bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

## **6.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

### **Denkmalschutz**

Die sechs Kleindenkmäler, welche sich auf dem Friedhof befinden sind nachrichtlich übernommen.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Bereich des Bebauungsplans östlich der Wolfentalstraße befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets „Effentrich“ der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Appenweier. Die Regelungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

## 6.12 Hinweise

### Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt. Trotzdem wird der Hinweis zur Beachtung und Meldung bei Wahrnehmung von ungewöhnlichen Verfärbungen oder Gerüchen bei Erdarbeiten aufgenommen.

## 7. Umweltbelange und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bereich der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete ist auch im bisherigen Bebauungsplan eine Bebauung vorgesehen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Bebauung werden Begrünungsvorschriften und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB).

Voraussetzung hierfür ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies ist hier nicht der Fall, da Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG nicht vorgesehen sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu befürchten ist. Die Eingriffsregelung findet in dieser Fallgruppe keine Anwendung. Hierfür gilt die Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

## 8. Realisierung

Die fünf neu entstehenden städtischen Bauplätze westlich der Schule sollen zeitnah verkauft werden. Wenn möglich, wird der Straßenausbaus vor dem Bau der Gebäude erfolgen.

## 9. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der benötigten Erschließungsanlagen werden über den Grundstücksverkauf finanziert.

## 10. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	<b>6,8 ha</b>	<b>100%</b>
Wohngebiete WA	4,0 ha	58,8%
Gemeinbedarfsflächen	1,2 ha	17,6%
Verkehrsflächen	0,8 ha	11,8%
Öffentliche Grünflächen	0,8 ha	11,8%

**Zahl maximal möglicher, zusätzlicher Wohneinheiten im neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet westlich der Schule: 14**

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin