

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„Untersommerfeld / Wegscheid“  
(Ortsteil Windschläg)**

## **1. ÄNDERUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**11.04.2011**

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1**

**501.510.26.10-9/1**

## **1. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan „Untersommerfeld / Wegscheid wurde am 24.07.2004 rechtskräftig. Eine Änderung des Bebauungsplanes fand bis jetzt nicht statt. Rechtliche Grundlage für die 1. Änderung sind folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) m.W.v. 01.03.2010

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird und unmittelbar nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Inhalt der Änderungen bezieht sich auf den vollständigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## **3. Änderung des Planinhaltes**

### **3.1 Ziele der Planänderung**

Erweiterung der Zulässigkeit von Nebenanlagen:

Mit der erfolgten Realisierung des Baugebietes ist ein Bedarf der Bewohner an der Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Gartengeräteschuppen und Terrassenüberdachungen erkennbar geworden. Mit der Planänderung soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Die vorhandene Planungsrechtliche Festsetzung 7.0 (Nebenanlagen) wird entsprechend erweitert.

Erweiterung der Zulässigkeit von Einfriedungen:

Mit der erfolgten Realisierung des Baugebietes ist ein Bedarf an einer Erweiterung der Zulässigkeit von verschiedenen Einfriedungsarten zum öffentlichen Straßenraum erkennbar geworden. Mit der Planänderung soll diesem Bedarf Rechnung getragen. Die vorhandene Bauvorschrift 3.0 wird entsprechend erweitert.

Erweiterung der Zulässigkeit von Fassadenfarben:

Mit der erfolgten Realisierung des Baugebietes ist ein Bedarf an einer Erweiterung der Zulässigkeit von Fassadenfarben erkennbar geworden. Mit der Planänderung soll diesem Bedarf Rechnung getragen. Die vorhandene Bauvorschrift 1.1 wird entsprechend erweitert.

Ausbildung der Versickerungsmulden:

Im Baugebiet erfolgt die Ableitung des Niederschlagwassers durch offene Mulden. Der Bebauungsplan lässt die Ausbildung unterschiedlicher Sockelhöhen (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) der Hauptgebäude bezogen auf die Erschließungsstraße zu. Im Falle relativ hoher Sockelhöhen kommt es bei niveaugleicher Erstellung von Garten-Terrassen, in Verbindung mit den knapp geschnittenen Grundstücksflächen, zu Problemen bei der Umsetzung des festgelegten Böschungswinkels der an der rückwärtigen Baugrenze vorhandenen Entwässerungsmulden. Mit der Änderung der örtlichen Bauvorschrift 5.0 (Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) wird eine steilere Ausbildung der Mulden zulässig. Den Bewohnern steht damit mehr Grundstücksfläche für die Garten-Gestaltung zur Verfügung. Die technische Funktionsfähigkeit der Mulden bleibt voll erhalten.

### **3.2 Änderung Planungsrechtliche Festsetzung 7.0 Nebenanlagen**

Die vorhandene Festsetzung 7.0 Nebenanlagen schloss die Errichtung von Nebenanlagen (mit Ausnahme von Sichtschutzwänden bei bestimmten Gebäudetypen) aus. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen für die Errichtung bestimmter Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden in 3 Abschnitte gegliedert. Der Abschnitt 1. (Sichtschutzwände) entspricht dem Wortlaut der ursprünglichen Festsetzung. Mit Abschnitt 2. und 3. wird die Zulässigkeit von Gartengeräteschuppen und Terrassenüberdachungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geregelt. Die Zulässigkeit wird hinsichtlich Größe und Lage beschränkt. Ziel dieser Beschränkungen ist es, eine Übernutzung der relativ kleinen Grundstücke zu vermeiden. Auch soll eine nachbarschaftlich verträgliche Gestaltung der Vorgärten und der rückwärtigen Gärten dauerhaft gesichert werden. Weiterhin soll die rückwärtige Gartenzone als zusammenhängender, qualitätvoller Grünraum geschützt werden.

### **3.3 Änderung Örtliche Bauvorschrift 1.1 Gestaltung Gebäude**

Die vorhandene Bauvorschrift beschränkte Putzfarben auf weiß oder helle Pastelltöne. Mit der 1. Änderung werden auch andere Farben zulässig, soweit diese weder besonders grell oder dunkel erscheinen. Die Möglichkeit einer individuellen Farbgestaltung für den einzelnen Hauseigentümer wird hiermit erhöht. Damit ev. verbundene Einschränkungen hinsichtlich eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude im Geltungsgebiet des Bebauungsplanes sind stadtgestalterisch vertretbar.

### **3.4 Änderung Örtliche Bauvorschrift 3.1 Einfriedungen**

Die vorhandene Bauvorschrift beschränkte eine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum auf die Ausbildung von Hecken oder Holzzäunen bestimmter Größenordnung. Ziel dieser Festlegung ist es, durch eine Beschränkung auf wenige, ortstypische Materialien ein stadtgestalterisch harmonisches Gesamtbild des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden auch Metallzäune zulässig. Um jedoch die oben genannte gestalterische Zielsetzung zu sichern, wird die Zulässigkeit von Metallzäunen beschränkt auf eine, durch Hecken verdeckte Anordnung.

### **3.5 Änderung Örtliche Bauvorschrift 5.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Die Ausbildung der Entwässerungsmulden wird, unter Anderem, in den Örtlichen Bauvorschriften im Abschnitt 5.3 und 5.4 geregelt.

Im Abschnitt 5.3 wird der letzten Satz zur Ausbildung der maximalen Böschungsneigung (1:3) gestrichen. Die geänderte maximale Böschungsausbildung wird in einer vermaßten Skizze dargestellt. Zugelassen wird eine Ausbildung der Böschung mit zwei verschiedenen Böschungswinkeln, wobei der steilere Abschnitt durch Pflanzsteine oder Natursteine befestigt werden darf.

#### **4. Kosten**

Es entstehen keine Kosten aus der Änderung des Bebauungsplanes.

#### **5. Sonstige Änderungen**

In der Bauvorschrift 2.4 wird die Ausbildung von Garagendächern geregelt. Im bisherigen Text war nicht unmissverständlich klar, ob auch die Dächer offener Garagen bzw. Carports von dieser Regelung betroffen sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Text dieser Vorschrift entsprechend der Regelungsabsicht angepasst. Darüber hinaus erfolgen in den Textlichen Festsetzungen verschiedene redaktionelle Änderungen.

Offenburg, den 11.04.2011

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin