

BEBAUUNGSPLAN

**„In der Abtsmatte Teil I“
Zell-Weierbach**

6. Änderung und Ergänzung

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

Stadtteil Zell-Weierbach

24.10.2011

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

5110.26-11-4/6

Inhalt

1 Anlass der Planung

- 1.1 Anlass der Planänderung
- 1.2 Ziele und Zweck der Planänderung
- 1.3 Verfahrensablauf

2 Geltungsbereich

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4 Angaben zum Bestand

- 4.1 Lage und Topographie
- 4.2 Natur und Landschaft
- 4.3 Vorhandene, städtebauliche Struktur
- 4.4 Erschließung

5 Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3.1 Grundflächenzahl
 - 5.3.2 Maximale Grundfläche
- 5.4 Höhe baulicher Anlagen
- 5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 5.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 5.8 Erschließung/Verkehrsflächen
- 5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung
- 5.10 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz
- 5.11 Private Grünflächen
- 5.12 Baugestaltung/Dachgestaltung
- 5.13 Freiflächen, Grundstücksgestaltung
- 5.14 Einfriedigungen
- 5.15 Stellplatzverpflichtung
- 5.16 Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.16.1 Luftfahrtbestimmungen
 - 5.16.2 Landschaftsschutzgebiet
 - 5.16.3 Altlasten

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7 Kosten- und Flächenangaben

Anhang 1: Gehölzliste zur Bauleitplanung

1 Anlass und Ziele der Planung, Verfahrensablauf

1.1 Anlass der Planänderung

Im westlich an den Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Abtsmatte Teil 1“ anschließenden Verlauf der Straße Hasengrund wurde für ein Anliegergrundstück eine Bauvoranfrage gestellt. In diesem Zusammenhang wurde deutlich, dass sowohl für die Sicherung der städtebaulichen Qualität im Umfeld als auch zur Vermeidung negativer Auswirkungen, eine Erweiterung bzw. Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplanes „In der Abtsmatte Teil 1“ geboten ist. Aufgrund der Bebauungsabsicht hat der Ortschaftsrat Zell-Weierbach beantragt, den Bebauungsplan zu ändern und eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Gemeinderat fasste daraufhin den Beschluss zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Weiterhin trat am 14.11.2009 nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2009 eine Veränderungssperre in Kraft.

1.2 Ziele und Zwecke der Planungsänderung

Der bisherige Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasste nur einen Teilabschnitt der Straße Hasengrund. Für den weiteren Verlauf der Straße Richtung Südwesten bestand kein Bebauungsplan. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche städtebauliche Entwicklung im südwestlich an den Bebauungsplan anschließenden Verlauf der Straße Hasengrund. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Südwesten erweitert. Im Vordergrund steht dabei vor allem eine flächendeckende Regelung der Bebaubarkeit im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung für den zu erweiternden Bereich des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt und die Erschließungs- und Stellplatz-Situation so geregelt, dass nachteiligen Auswirkungen für das Plangebiet vermieden werden. Weiterhin soll eine abschließende Festlegung der Siedlungsgrenzen erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der bestehenden Festsetzungen des bisherigen Geltungsbereichs in Einzelbereichen an heutige Bedürfnisse, Standards und Nutzungsarten sowie an aktuelle rechtliche Grundlagen, insbesondere der gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da sich damit die Ermittlungsmethodik des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) ändert, werden die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend erhöht bzw. angepasst. Dabei werden die Festsetzungen im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs weiterentwickelt und ergänzt, sowie inhaltliche Ergänzungen anhand der Bestandsbebauung entwickelt.

1.3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „In der Abtsmatte-Teil 1“ ist seit dem 04.10.1973 rechtsverbindlich. Geringfügige Änderungen erfolgten 1978, 1985, 1990, 1992 und 1994. Am 14.11.2009 trat nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2009 (siehe Drucksache Nr. 133/09) eine Veränderungssperre in Kraft. Verbunden wurde damit der Beschluss zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da im Bereich des bisher bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und im Erweiterungsbereich im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist hier nicht notwendig, da die Eingriffe im Wesentlichen schon vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Weiter entfällt die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, es wird direkt die Offenlage durchgeführt.

2 Geltungsbereich

Die Änderungen und Ergänzungen beziehen sich auf den vollständigen Geltungsbereich des bisher bestehenden Bebauungsplanes im Verlauf der Straße Abtsgasse und den östlichen Bereich der Straße Hasengrund sowie den Erweiterungsbereich im südwestlich anschließenden Verlauf der Straße Hasengrund bis zum anschließenden landwirtschaftlichen Weg im Westen.

Der bestehende Geltungsbereich umfasste die Straße Abtsgasse ab dem Gebäude Abtsgasse Nr. 52 bis zur Kreuzung Abtsgasse/Hasengrund. Daran anschließend die Straße Hasengrund in Richtung Osten bis zum Gebäude Hasengrund Nr. 2a. Im westlichen Verlauf umfasste der bisherige Geltungsbereich die Gebäude im Bereich der Straße Hasengrund zwischen Nr.15-29.

Der Erweiterungsbereich schließt südwestlich an den bestehenden Geltungsbereich im weiteren Verlauf der Straße Hasengrund an und schließt die Gebäude entlang der Straße Hasengrund südlich bis Nr. 26 (gerade) und nördlich bis Nr. 55 (ungerade) ein, sowie das Gebäude An der Schleif 2. An die Straßen anschließend sind ebenfalls landwirtschaftliche Wege Bestandteil des Erweiterungsbereichs, um eine abschließende Festlegung der Siedlungsgrenzen zu verdeutlichen. Weitere Flächen, die berücksichtigt werden, sind Private Grünflächen und Waldflächen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der nordwestliche und südöstliche Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche und der südwestlichen Bereich zu Teilen ebenfalls als Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Darstellung „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan soll anlässlich einer späteren Fortschreibung im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

4 Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand Zell-Weierbachs und ist durch sehr steile Hanglagen und starke Geländeunterschiede geprägt. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen für den

Weinanbau, die typisch für das Orts- und Landschaftsbild Zell-Weierbachs sind.

Der Bereich des Plangebiets im Nordwesten verläuft entlang der Straße Abtsgasse von Westen Richtung Osten ansteigend und ist in den rückwärtigen Gartenbereichen relativ eben.

Im weiteren Verlauf der Straße Hasengrund in Richtung Osten verläuft das Gelände ebenfalls relativ eben. Südlich der Straße Hasengrund verläuft das Gelände unregelmäßig ansteigend in Richtung Süden.

Der südwestlich anschließende Erweiterungsbereich ist durch sehr steile Hanglagen mit großen Höhenunterschieden geprägt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden, sowie von Westen in Richtung Osten stark ab. Das Gelände ist zur öffentlichen Erschließungsstraße hin teilweise durch Stützmauern abgefangen.

4.2 Natur und Landschaft

Östlich des bestehenden Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brandeck“ an. Im Westen des Erweiterungsbereiches schließen unmittelbar Weinreben an, und der Höhenrücken „Burschel“. Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes sind bestehende Waldflächen berücksichtigt.

4.3 Vorhandene städtebauliche Struktur

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung. Talseitig tritt die Bebauung hierbei größtenteils 2-geschossig in Erscheinung. Derzeit ist das Plangebiet insbesondere durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich entlang der Straßen aufreihen. Die Wohnhäuser sind größtenteils mit Satteldächern ausgeführt. Neben den vorhandenen Einzelhäusern sind im Geltungsbereich zusätzlich Terrassenhäuser entstanden. Die Terrassenhäuser treten zum Teil talseitig 4-geschossig in Erscheinung und besitzen Flachdächer.

4.4 Erschließung

Die vorhandene Straße Hasengrund ist durch die Topographie bedingt teilweise sehr schmal, es sind weder öffentliche PKW-Stellplätze noch Gehwege vorhanden. Im PKW-Begegnungsfall muss teilweise auf Privatgrund ausgewichen werden. Die Straße endet als Sackgasse für den Kraftfahrzeugverkehr am Burschel. Zusätzlicher Verkehr kann von der Straße nur sehr eingeschränkt aufgenommen werden.

Die Straße Hasengrund verläuft momentan in einem kurzen Abschnitt teilweise auf privatem Gelände, teilweise werden öffentliche Flächen privat als Stellplatzfläche mitgenutzt.

5 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Baukonzept berücksichtigt die bereits bestehende Bebauung, indem sich die künftig zulässigen neuen Baukörper in Grundfläche, First- und Traufhöhen und Dachneigung der bereits bestehenden Bebauung und damit dem Ortsbild annähern sollen.

Dabei werden insbesondere die steile Hanglage und die beengte Erschließungssituation berücksichtigt.

Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche soll eine zu massive, der Erschließungssituation nicht angemessenen Bebauung verhindern und so die vorhandene Wohnbebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild vor städtebaulich unerwünschten Beeinträchtigungen schützen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und 0,4 soll die Durchgrünung des Gebietes weiterhin ermöglicht und das Maß der Versiegelung gering gehalten werden. Die großzügig angelegten Baugrenzen, die sich an der bestehenden Topographie orientieren, ermöglichen künftig eine optimale Ausnutzung der Grundstücke.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Derzeit ist das Gebiet vorwiegend durch Wohngebäude und zugehörige Garagen- und Schuppengebäude gekennzeichnet. Ziel ist es, den Gebietscharakter zu erhalten. Deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen künftig ausgeschlossen werden. Von ihnen würden in den gewachsenen Strukturen des Gebietes Störungen ausgehen, die nicht sinnvoll erscheinen. Der Maßstab dieser Nutzungen entspricht nicht der vorhandenen Struktur; sie wären daher in die vorhandene Struktur nicht integrierbar.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl

In der Planzeichnung sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt etwas unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Um die intensive Durchgrünung des Gebietes als Merkmal dieser Wohnlage und den Erhalt des Kleinklimas weiterhin zu gewährleisten, soll der Versiegelungsgrad auch zukünftig gering gehalten werden. Ein geringer Versiegelungsgrad, die gärtnerische Nutzung nicht überbauter Bereiche, eine lockere Bebauung sowie der Erhalt von Durchblicken als ortstypische Charakteristika sollen weiterhin erhalten werden. Die bereits festgesetzten Grundflächenzahlen werden erhöht bzw. vereinheitlicht, um eine Anpassung an aktuelle Bedürfnisse und eine flächendeckende Regelung für den Geltungsbereich zu erreichen.

5.3.2 Maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude

Derzeit sind im Gebiet vorwiegend Wohngebäude mit einer Grundfläche im Mittel zwischen 90 m² und 200 m² vorzufinden, zwei massivere Gebäude überschreiten diese Grundfläche. Ziel ist es, die lockere Bebauung mit kleineren Gebäuden und umgebenden Gärten, weiterzuentwickeln und zu stärken, um so dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Deshalb wird die maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude begrenzt auf 200 m².

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Bislang wies der bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise eingeschossige sowie zweigeschossige Bebauung aus. Die Bebauungsplanänderung sieht generell eine maximale Zweigeschossigkeit vor, um einerseits

den Wohnflächenbedarf auch auf kleinen Grundstücken erfüllen zu können und andererseits dem Gebietscharakter gerecht zu bleiben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Wohnflächenbedarfs.

Da sich die Bebauung am natürlichen Geländeverlauf orientieren soll und eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert werden soll, werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Die maximale Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden, Ausreißer wurden außen vorgelassen. Durch die Festsetzung sollen zukünftig unangemessen hohe Gebäude verhindert werden. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe wurde talseitig festgelegt, um das talseitige Erscheinungsbild der Gebäude als 2-geschossig wahrzunehmen. Gebäude, die talseitig 3- bis 4-geschossig in Erscheinung treten, würden ein Ortsbild erzeugen, das städtebaulich in der vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur nicht verträglich erscheint. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,25 m bei Energiesparhäusern mit mindestens KfW 55 Standard (Jahresprimärenergiebedarf 55 kWh je m² Gebäudenutzfläche oder weniger) wird zugelassen, um ein energieeffizientes Bauen zu ermöglichen.

Die Höhe von Garagen wird auf maximal 3,00 m festgesetzt, um diese baulichen Anlagen in der Höhenentwicklung niedrig zu halten.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich, zwischen Abtsgasse Nr. 52-78 sollen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ermöglicht werden. Im nordöstlichen Bereich, einschließlich der Gebäude Hasengrund Nr. 3-13 sollen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Im weiteren Geltungsbereich, zwischen Hasengrund Nr. 2a -26 (gerade) und Hasengrund Nr. 15-55 (ungerade) sind nur Einzelhäuser zulässig. Der durch die bereits bestehenden Wohngebäude geprägten städtebaulichen Struktur soll so Rechnung getragen werden.

Die seither ausgewiesenen Baufelder im bisherigen Plangebiet werden erweitert, um größere Spielräume in der Anordnung der Baukörper zu ermöglichen. Ebenso werden im Erweiterungsbereich im westlichen Verlauf der Straße Hasengrund großzügige Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am vorhandenen Geländeverlauf, um eine optimale Ausnutzung der künftigen Bebauung entlang der bestehenden Geländebeziehungen zu ermöglichen. Zur Straße hin entsteht durchgehend ein ca. 5 Meter breiter Streifen, der eine Vorzone zu den Baukörpern schaffen soll, der von Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist. So sind dort auch Nebenanlagen ausgeschlossen. Dies soll die bestehende beengte Straßensituation bei Neubauvorhaben optisch aufweiten und gewährleisten, dass eine entlang der Topographie entwickelte, raumbildende Gebäudekante entstehen kann.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. In der Vorzone ist lediglich die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Diese Regelung soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden. Die genaue Lage von Stellplätzen, Car-

ports oder Garagen wird nicht festgesetzt, so dass in Verbindung mit den Wohngebäuden eine optimale Lösung auf dem Grundstück angestrebt werden kann.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Erweiterung der bereits bisher festgesetzten Fläche für die Anlage von Stellplätzen und Garagen im rückwärtigen Gartenbereich der Straße Abtsgasse soll eine Ordnung und einheitliche Regelung für das Abstellen von Fahrzeugen an dieser Stelle erreichen.

5.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Bereich des südwestlichen Verlaufs der Straße Hasengrund auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, da die beengte Straße Hasengrund eine durch eine zusätzliche Nachverdichtung mit mehreren Wohneinheiten bedingte Belastung durch Parksuchverkehr nicht aufnehmen kann. Daher ist eine Beschränkung der Wohneinheiten städtebaulich sinnvoll.

5.8 Erschließung/Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die bestehenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden die Engstellen entlang der Straße Hasengrund im südwestlichen Verlauf überprüft. Nach verkehrsplanerischen Gesichtspunkten ist in den zwei sehr engen Kurvenbereichen vor den Häusern Nr. 33 und 35 sowie vor dem Haus Nr. 37-43 eine Aufweitung der Straße Hasengrund auf 5,50 m erforderlich, um Begegnungsverkehr zuzulassen. Eine durchgehende Verbreiterung der Straße erscheint nicht erforderlich, zumal sich die Engstellen ebenfalls geschwindigkeitsmindernd auswirken, was in Wohngebieten durchaus erwünscht ist. Die Ausweisung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ermöglicht einen künftigen Straßenausbau in den beiden Kurvenbereichen.

5.9 Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ab 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen (siehe hierzu Anhang 1). Mit diesen Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden.

5.10 Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

Der im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans im zeichnerischen Teil festgesetzte Spielplatz wird übernommen.

5.11 Private Grünflächen

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Abweichend davon können Einfriedigungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen hin errichtet werden. Diese Festsetzung dient der zusätzlichen Durchgrünung des Gebiets und soll eine gärtnerische Nutzung in den rückwärtigen Hangbereichen in unmittelbarer Ortsrandlage ermöglichen. Sie dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

5.12 Baugestaltung/Dachgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Satteldächer, sowie Pultdächer mit Gegenpult bis 45° zugelassen werden. Andere Dachformen werden zugelassen, solange sie sich in die durch die wie oben ausgeführte Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach einpassen und diese einhalten. Dementsprechend ist z.B. ein zurückgesetztes Attikageschoss mit Flachdach denkbar.

Um eine eventuelle Anpassung an aktuelle Bauformen zu ermöglichen, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes im bisherigen Plangebiet eine größere Bandbreite der Dachformen ermöglicht werden. Weiterhin werden zur Erleichterung von Dachausbauten und zur Harmonisierung mit der umgebenden Bebauung die zulässigen Dachneigungen im bestehenden Plangebiet erweitert, um einen größeren Spielraum zu gewährleisten.

Im Erweiterungsbereich entspricht die Festsetzung der bereits vorhandenen Bebauung. Die Bandbreite der Dachneigungen lehnt sich an der der Bestandsgebäude an und bietet im Hinblick auf die solare Energienutzung einen großen Spielraum, ohne jedoch das Ortsbild durch das Zulassen von stark störenden Dachformen zu verändern.

Die Gewährleistung einheitlicher Dachgestaltungen bei Reihen- und Doppelhäusern wird durch die Vorschrift einer bestimmten Dachform und Neigung (Satteldächer, 30-35°) erreicht. Unter der Bedingung der einheitlichen Dachgestaltung aller aneinander gebauten Hauseinheiten können dann im Rahmen der Vorschriften auch andere Alternativen zugelassen werden.

Es sollen künftig kleine Dachgauben bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 28° möglich sein, da dies dem vorhandenen Ortsbild entspricht. So ist auch künftig eine differenzierte Dachlandschaft gewährleistet und es besteht die Möglichkeit den Dachraum der Gebäude optimal zu nutzen. Zu große Dachgauben würden auf der anderen Seite zu einer unruhigen Dachlandschaft führen. Die bisher festgesetzten Maßbegrenzungen werden etwas erweitert, um einerseits größere Spielräume zu ermöglichen und andererseits die sich im Laufe der Zeit entwickelte Bebauungsstruktur zu berücksichtigen.

5.13 Grundstücksgestaltung, Freiflächen

Die Begrenzung der zulässigen Geländeänderungen dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verhinderung der Beeinträchtigung von Nachbargärten. Die bestehende Festsetzung wird durch die Höhenbegrenzung ergänzt, um eine flächendeckende Regelung vor allem in steiler Hanglage zu erreichen.

Im Erweiterungsbereich dient die Festsetzung vor allem der Verhinderung der Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und einer durch Geländeauffüllungen bedingten zu massiv in Erscheinung tretender Bebauung in steilen Hanglagen.

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung.

5.14 Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dienen zusätzlich der Durchgrünung des Gebietes und entsprechen dem Ortsbild. Darüber hinausreichende Einfriedigungen, sowie solche die geschlossen und höher als 1,40 m sind, sind gestalterisch nicht wünschenswert, da sie nicht dem umgebenden Ortsbild entsprechen.

Entlang von öffentlichen Straßen sind Sockelbereiche bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Der Sockel ist als Natursteinmauer auszuführen. Darüber hinaus kann eine Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern erfolgen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m. Dies entspricht dem Orts- und Landschaftsbild und dient zusätzlich der Durchgrünung des Gebiets. Die festgesetzte Sockelhöhe weicht von der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Höhe (0,25 m) ab, da in der gewachsenen Ortsstruktur bereits höhere Sockelbereiche vorhanden sind. Diese werden durch die Erhöhung berücksichtigt.

Die Festsetzung wird ergänzt durch die Regelung für Stützmauern. Diese dürfen zu öffentlichen Straßen hin errichtet werden, um das natürliche Gelände abzustützen. Sie sind in Natursteinmauern auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Eine Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig, da dies dem Ortsbild widersprechen würde.

5.15 Stellplätze und Garagen

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund auf zwei Stellplätze je Wohnung bedeutet eine Entlastung für die vorhandene Erschließungssituation, da in diesem Bereich keine öffentlichen Stellplätze vorhanden sind. Ein möglicher durch künftige Bauvorhaben entstehender zusätzlicher Stellplatzbedarf kann durch die vorhandene Straße Hasengrund im westlichen Verlauf nicht aufgenommen werden. Der durch zusätzlichen Suchverkehr auftretenden Verkehr, erfordert eine Regelung zur Unterbringung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Vor diesem Hintergrund und der aufgrund der Topographie beengten Erschließungssituation, ist eine örtliche Bauvorschrift über die Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit in dem betroffenen Bereich im westlichen Verlauf der Straße Hasengrund sinnvoll, um verkehrsgefährdende Zustände durch abgestellte Fahrzeuge zu vermeiden. Durch die Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden, um so die beengte verkehrliche Situation zu entlasten.

Die Regelung zur Unterbringung von Stellplätzen, Garagen einschließlich Carports auf den Grundstücken (siehe 5.5) soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden und ermöglicht so zusätzlich eine Entlastung der Erschließungsstraße.

5.16 Nachrichtliche Übernahmen

5.16.1 Luftfahrtbestimmungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Schutzbereiches des Flugplatzes Lahr. Die Bauhöhen werden deshalb auf

254,41 beschränkt. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen beeinträchtigt diese Höhenbeschränkung nicht.

5.16.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Grundstück Flst.Nr. 11047 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Brandeck“. Bei künftiger Bebauung sind hier die entsprechenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5.16.3 Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt. Trotzdem regte das Landratsamt Ortenaukreis während der förmlichen Behördenbeteiligung an, einen Hinweis zur Beachtung und Meldung der Wahrnehmung von ungewöhnlichen Verfärbungen oder Gerüchen bei Erdarbeiten aufzunehmen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Natur und Landschaft

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann durchgeführt werden, wenn dadurch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, begründet wird. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten gegeben sein. Beides ist hier nicht der Fall, da das Plangebiet bereits bebaut ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der Eingriffsregelung ist davon abhängig, ob die geplanten Eingriffe bereits vorher erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Planänderung sind infolge der Anhebung der Grundflächenzahlen in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zu einer zusätzlichen Verdichtung gegeben. Aufgrund des sehr geringen Flächenumfangs kann daher von nur unerheblichen Eingriffen im bereits vorbelasteten Bereich ausgegangen werden. Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

7 Kosten- und Flächenangaben

7.1 Kosten und Umsetzung

Sowohl der bestehende Bereich des Bebauungsplanes, als auch der Erweiterungsbereich sind bereits bebaut und erschlossen, so dass keine weiteren Kosten im Rahmen der Bebauungsplanänderung entstehen. Für einen Teilausbau im südwestlichen Verlauf der Straße Hasengrund in den Kurvenbereichen sind die Kosten mit einer Höhe von ca. 40.000 € anzunehmen (ohne eventuelle Grunderwerbs- und Freilegungskosten). Ein Straßenausbau des Kurvenbereichs vor den Häusern Nr. 33 und 35 ist vorgesehen, sobald die Eigentümer an dieser Stelle einen Neubau planen und Haushaltsmittel bereit gestellt sind. Mit dem Eigentümer ist dann vertraglich zu regeln, wie die betroffenen Grundstücksbereiche an die Stadt zu übertragen sind. Im anderen Kurvenbereich vor dem Haus Nr. 37-43 ist eine Regelung zur Unterbringung der Stellplätze, die zum Teil auf öffentlicher Fläche errichtet wurden, zu finden.

7.2 Flächenbilanz

	Bestand	Erweiterung	Gesamt	Prozent
Fläche Geltungsbe- reich	2,9 ha	2,4 ha	5,3 ha	100 %
Wohngebiete WA	2,1 ha 40 %	1,4 ha 25 %	3,5 ha	65 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,4 ha 7,5 %	0,1 ha 2,5 %	0,5 ha	10%
Besondere Verkehrsflä- che (Fußweg, Landwirt- schaftlicher Weg)	0,02 ha 0,3 %	0,008 ha 0,2 %	0,03 ha	0,5 %
Landwirtschaftliche Flä- chen	0,1 ha 2 %	0,2 ha 3,5 %	0,3 ha	5,5 %
Waldflächen		0,2 ha 3,5 %	0,2 ha	3,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,1 ha 4,3 %		0,1 ha	4,3 %
Private Grünflächen	0,2 ha 3 %	0,5 ha 8 %	0,7 ha	11 %
Versorgung, Trafostation	0,007 ha 0,1 %		0,007 ha	0,1 %
Öffentliche Flächen			0,6 ha	11 %

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin