

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**„IM DUBHAUS“**

**OFFENBURG – ZELL-WEIERBACH**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**Stadt Offenburg**

**25.06.2012**

**Dezernat II, Stabsstelle Stadtplanung**

## **Inhalt**

- 1 Anlass und Ziele der Planänderung, Bebauungsplanverfahren**
  - 1.1 Anlass der Planänderung
  - 1.2 Ziele der Planänderung
  - 1.3 Bebauungsplanverfahren
- 2 Geltungsbereich**
- 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 Angaben zum Bestand**
  - 4.1 Bisher bestehender Bebauungsplan
  - 4.2 Topographie
  - 4.3 Erschließung
  - 4.4 Städtebauliche Struktur
- 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 der einzelnen Gebäude
    - 5.3.3 Höhe baulicher Anlagen
  - 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen
  - 5.5 Erschließung/Verkehrsflächen
  - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.7 Entwässerung
  - 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Begrünung
  - 5.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
    - 5.9.1 Dachgestaltung
    - 5.9.2 Freiflächen
    - 5.9.3 Einfriedigungen
  - 5.10 Stellplätze und Garagen, Stellplatzverpflichtung
  - 5.11 Hinweise
    - 5.11.1 Altlasten
    - 5.11.2 Oberflächenwasserabfluss
- 6 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 7 Flächen- und Kostenangaben**

## **1 Anlass und Ziele der Planänderung, Bebauungsplanverfahren**

### **1.1 Anlass der Planänderung**

Bauanfragen der letzten Zeit haben gezeigt, dass die Nachfrage nach den Reserven des attraktiven Baulandangebotes der Vorbergzone auch im Plangebiet des Bebauungsplans „Im Dubhaus“ einen starken Entwicklungsdruck erzeugt. Diese Bauanfragen lassen eine Tendenz zu einer sehr hohen Ausnutzung der Grundstücke erkennen, durch die problematische Auswirkungen wie z.B. hoher Erschließungs- und Stellplatzbedarf mit der damit einhergehenden Versiegelung sowie Auswirkungen auf das Ortsbild befürchtet werden müssen. Diesem Konfliktpotenzial kann nur mit eindeutigen Regelungen wirkungsvoll begegnet werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

### **1.2 Ziele der Planänderung**

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Bebaubarkeit der Grundstücke flächendeckend zu lenken und eine maßvolle und ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu verhindern. Dabei werden die inhaltlichen Änderungen auf der Grundlage der bereits gültigen Festsetzungen und des Bebauungsbestandes weiterentwickelt und ergänzt.

### **1.3 Bebauungsplanverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Dubhaus“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Ermöglichung einer Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung handelt.

Die Größe des Umgriffs des Bebauungsplanes beträgt 44.056 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs insgesamt 10.487 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gem. § 13a 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 und die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann.

## **2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist begrenzt durch die Straße Laubenlindeweg und Schulstraße im Norden, Franz-Schmidt-Straße und die Straße Kuhläger im Süden. Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Zeller Laubenweg begrenzt, im Osten durch Grundstücke, die hinter einer Wegeverbindung zwischen Schulstraße und Kuhläger liegen. Der Änderungsbereich umfasst nicht ausschließlich den Umgriff des bereits bestehenden Bebauungsplanes, sondern geht darüber hinaus. Er umfasst im süd-östlichen Gebiet zusätzlich drei weitere bebaute Grundstücke, die zum Bebauungsplan hinzugenommen werden. Die Bebauung entlang der Straße Kuhläger weist eine einheitliche Bebauungsstruktur auf, die mit der nach Osten anschließenden Bebauung außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs fortgesetzt wird. Die Erweiterung des Geltungsbereichs um diese Grundstücke ermöglicht eine flächendeckende und einheitliche Regelung für eine neue Bebauung entlang der Straße Kuhläger.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern ist der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **4 Angaben zum Bestand**

#### **4.1 Bisher bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Im Dubhaus“ war bisher in der Fassung von 1955 rechtskräftig. Seitdem wurden durch ihn die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung südlich des Laubenlindeweges und der Schulstraße sowie nördlich des Zeller Laubenweges, des Weges Kuhläger und der Straße Kuhläger vorgegeben. Der Bebauungsplan bestand aus einem Fluchtlinienplan, der die Stellung der Gebäude entlang der Straße definierte, und einem Aufbauplan, der die gebäudebezogene Geschossigkeit als ein- oder zweigeschossig definierte. Die Regelungen des Bebauungsplanes waren nicht flächendeckend, auch bereits bebaute Grundstücke wurden ausgespart. Die Bebaubarkeit der Grundstücke war nicht eindeutig bestimmt, so dass bei Bauanträgen der Umgebungsmaßstab nach § 34 BauGB herangezogen werden musste. Die erlassenen Bauvorschriften hatten bereits ihre Gültigkeit verloren, da sie auf veralteter Rechtsgrundlage („Ortspolizeiliche Vorschrift“) beruhten.

#### **4.2 Topographie**

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Zell-Weierbach und liegt an einem Südhang. Aufgrund der Südorientierung gehört das Gebiet zur bevorzugten Wohnlage in Zell-Weierbach.

Der westliche Bereich zwischen Zeller Laubenweg und Am Hungerberg ist geprägt durch große Höhenunterschiede. Angrenzend an den Zeller Laubenweg und den Weg Kuhläger im Süden verläuft der Talbach, der in Teilen geprägt ist durch Laubgehölze. Der Grünraum entlang des Baches bildet eine räumliche Zäsur und dient der Naherholung. Westlich des Zeller Laubenwegs verläuft er verdolt und ist als Bach nicht mehr wahrnehmbar. In diesem Bereich befindet sich eine kleine Grünfläche, die auch der Naherholung dient. Dort befindet sich eine Trafostation des E-Werkes Mittelbaden.

Der östliche Teil des Gebietes zwischen der Straße Am Hungerberg und dem nord-süd-verlaufenden Verbindungsweg zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger ist in den bebauten Bereichen entlang der Straßen relativ eben. Die rückwärtigen Gärten sind geprägt durch ein nach Süden hin abfallendes, zum Teil auch terrassiertes Gelände. Das Nord-Süd-Gefälle von Westen nimmt in östliche Richtung ab. Die hinteren Gärten werden genutzt als Obst- und Gemüsegärten. Sie weisen zum Teil Tiefen bis zu 45 m auf.

Der Bereich östlich des Verbindungsweges zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger ist ebenfalls durch nach Süden hin abfallendes Gelände geprägt. Im Bereich der bereits entstandenen Bebauung in zweiter Reihe ist das Gelände zum Teil stark abfallend.

### **4.3 Erschließung**

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Straßen Laubenlindeweg und Schulstraße, im Süden durch die Franz-Schmidt-Straße und die Straße Kuhläger und im Westen durch den Zeller Laubenweg. In Ost-West-Richtung wird der überplante Bereich gegliedert durch die Straße Am Hungerberg sowie im östlichen Bereich durch einen Verbindungsweg zwischen Schulstraße und der Straße Kuhläger. In diesem Bereich sind bereits Gebäude in zweiter Reihe entstanden, die teilweise über Privatgrund und teilweise über den Verbindungsweg erschlossen werden.

Der Weg Kuhläger zwischen dem Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg verläuft als Rasenweg parallel zum Talbach, er ist mit Gehölzen und Sträuchern bestanden und bietet durch Bänke die Möglichkeit zum Aufenthalt am Talbach. Die Erschließung der an diesem Weg gelegenen Grundstücke erfolgt teilweise durch privat errichtete Zufahrten. Der Talbach ist vor dem Haus Kuhläger Nr. 24 von einer Brücke überbaut. Diese wurde vom Eigentümer des Hauses als Grundstückszufahrt auf eigene Kosten erstellt. Im westlichen Bereich dient der Zeller Laubenweg als Erschließungsstraße für das Grundstück Flst.Nr. 8794/1, dieser wurde im östlich Anschlussbereich auf private Initiative hin als Grundstückszufahrt weiter ausgebaut als Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 8793.

### **4.4 Städtebauliche Struktur**

Derzeit ist das Gebiet insbesondere durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich entlang der Straßen aufreihen. Die Wohnhäuser mit Sattel- und Walmdächern sind in den 1960er und 1970er Jahren entstanden.

Im nördlichen Bereich befinden sich auf den Grundstücken vorwiegend ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen. Im südlichen Bereich sind aufgrund des nach Norden ansteigenden Geländes in den Hang integrierte Garagen zu finden sowie Garagen im Erdgeschoss der Gebäude.

In letzter Zeit entstanden neue Gebäude im Geltungsbereich. Eine Tendenz zur Nachverdichtung ist zu erkennen. Insbesondere im Südosten entlang der Straße Kuhläger erfolgten Anbauten an die bereits bestehenden Wohngebäude. Häufig wurden alte Schuppen zu Wohngebäuden ausgebaut oder durch Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ersetzt.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die bereits bestehende Bebauung, indem sich die Baukörper in Grundfläche, First- und Traufhöhen und Dachneigung der bereits bestehenden Bebauung und damit dem bestehenden Ortsbild annähern. Dies dient dem Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur.

Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudebreite sollen weiterhin die Durchblicke von Zeller Laubenweg und Schulstraße zur gegenüberliegenden Talseite gewährleistet werden. So kann eine zu dichte Schließung der Siedlungskante entlang der beiden Straßen vermieden werden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll die Durchgrünung des Gebietes weiterhin ermöglicht und damit das Maß der Versiegelung gering gehalten werden. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung der Bebaubarkeit der Grundstücke entlang des Weges Kuhläger.

Es soll eine geordnete und begrenzte Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden. Diese soll durch eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken vor allem entlang der Schulstraße in Form von Einzelgebäuden in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die Erreichbarkeit neuer Gebäude in der zweiten Reihe kann durch Zuwegungen auf den bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden.

Die ausgewiesenen Baugrenzen lassen einen großen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Damit sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden und Möglichkeiten des kosten- und flächensparenden Bauens geschaffen werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Wohngebäude sowie zugehörigen Garagen- und Schuppengebäuden gekennzeichnet. Ziel ist es, den Gebietscharakter zu erhalten und zu stärken. Deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Von ihnen würden in den gewachsenen Strukturen des Gebietes Störungen ausgehen, die städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen. Diese Nutzungen sind auf Grund ihrer Maßstäblichkeit nicht in die vorhandene und gewünschte städtebauliche Struktur zu integrieren.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.3.1 Grundflächenzahl**

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 relativ gering gehalten werden. Ein geringer Versiegelungsgrad, die gärtnerische Nutzung nicht überbauter Bereiche, eine lockere Bebauung sowie der Erhalt von Durchblicken von Schulstraße und Laubenlindeweg in Richtung Süden als ortstypische Charakteristika dieser Siedlung sollen weiterhin erhalten werden.

### **5.3.2 Maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude**

Derzeit sind im Gebiet vorwiegend Wohngebäude mit einer Grundfläche zwischen 75 m<sup>2</sup> und 278 m<sup>2</sup> vorzufinden. Ziel ist es, die lockere Bebauung mit kleineren Gebäuden und umgebenden Gärten zu erhalten, um so dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Deshalb wird die maximale Grundfläche der einzelnen Gebäude begrenzt auf 200 m<sup>2</sup>.

### **5.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Bisher wies der Bebauungsplan im nördlichen Bereich eingeschossige sowie im südlichen Bereich zweigeschossige Bebauung aus. Die Bebauungsplanänderung sieht durchgehend eine maximale Zweigeschossigkeit vor, um im Sinne der Innenentwicklung den Wohnflächenbedarf auch auf kleinen Grundstücken erfüllen zu können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines steigenden Wohnflächenbedarfs. Andererseits sollen mehr als 2-geschossige

Gebäude ausgeschlossen werden, um dem vorhandenen Gebietscharakter gerecht zu bleiben.

Da sich die Bebauung am natürlichen Geländeverlauf orientieren und eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert werden soll, werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden. 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 sinnvoll erscheint.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,25 m bei Energiesparhäusern mit mindestens KfW-55-Standard (Jahresprimärenergiebedarf 55 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche oder weniger) wird zugelassen, um eine zusätzliche Dämmung und so ein energieeffizientes Bauen zu ermöglichen.

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

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind jedoch nur bis max. 15 m zulässig. Diese Beschränkung dient dazu, Durchblicke von der Schulstraße und dem Laubenlindeweg auf die gegenüberliegende Talseite zu ermöglichen. Damit ist gewährleistet, dass entlang der Straßen keine Gebäude entstehen, die aufgrund ihrer Breite nicht dem Ortsbild entsprechen.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht dem Ortsbild im Bereich Dubhaus und nahe dem Ortskern. Die bestehende Siedlungsstruktur soll so beibehalten werden.

Der Bebauungsplan von 1955 gab im Plangebiet die Baufluchten nicht für alle Gebäude vor. Dort, wo die Regelungen des Bebauungsplanes nicht flächendeckend waren, werden neue Baugrenzen entlang des Gebäudebestandes festgesetzt. In großen Teilen des Gebietes sind sie übereinstimmend mit der Bauflucht der alten Fassung, zum Teil wurden sie dem Bestand angepasst. Die großzügig festgesetzten Baugrenzen sollen Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen, um z.B. die Südausrichtung zu optimieren, die Verschattung durch Nachbargebäude zu verringern oder die Unterbringung des Stellplatzbedarfes zu erleichtern. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudekanten der Hauptgebäude. Lediglich Gehölze und Einfriedungen sollen die Sicht in der Vorgartenzone verstellen und diese gliedern.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt einer Vorgartenzone und unterstützt ein einheitliches Straßenbild. Die Regelung soll einen optisch verengten Straßenraum vermeiden. Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Carports auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jenseits der hinteren Baugrenze ist ausgeschlossen, um eine Durchgrünung der rückwärtigen Gärten zu stärken.

Die genaue Lage von Stellplätzen, Carports oder Garagen wird nicht festgesetzt, so dass in Verbindung mit den Wohngebäuden eine optimale Lösung auf dem Grundstück gefunden werden kann.

Eine Ausnahmeregelung wird für die Grundstücke entlang des Weges Kuhlägers westlich der Straße Am Hungerberg und entlang des Zeller Laubenwegs vorgesehen, wenn aufgrund der steilen Hanglage in diesem Bereich eine Errichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einen unverhältnismäßigen Aufwand oder ein unverhältnismäßigen Eingriff in das natürliche Gelände bedeuten würde. Liegt eine dieser Voraussetzungen vor, können in diesem Bereich ausnahmsweise auch in das natürliche Gelände integrierte Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Um eine Einbindung in das Gelände sicher zu stellen, ist eine Begrünung (Dachbegrünung) der Garagen und Carports vorzusehen. Diese Ausnahmeregelung kann im Einzelfall einer Zerschneidung der Vorgartenzone durch lange Zufahrten und dadurch erheblichen Eingriffen in das natürliche Gelände entgegenwirken. Durch eine Integration in den Hang kann andererseits das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

## **5.5 Erschließung/Verkehrsflächen, private Zufahrten in der Grünfläche**

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

Ein Ausbau des Weges Kuhläger zwischen Zeller Laubenweg und der Straße Am Hungerberg zu einer öffentlichen Erschließungsstraße wurde während der Planaufstellung untersucht, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau erhebliche Eingriffe in den Bachverlauf bedeuten würde und im Verhältnis zu einem hohen kostenintensivem Aufwand führen würde. Wünschenswert ist auch, den naturnahen Charakter dieser Grünzone zu erhalten.

Eine Erschließungsvariante untersuchte eine Anliegerstraße entlang des natürlichen Bachverlaufs, die jedoch stellenweise durch Stützmauern erheblich in den Bach oder in Privatgrund eingreifen würde. Außerdem würde diese Variante einem 100-jährigen Hochwasser nicht standhalten, weshalb eine öffentliche Erschließung hierdurch nicht dauerhaft gesichert werden kann. Eine zweite Variante sah eine baulich durch Stützmauern erhöhte Erschließungsstraße entlang des Baches vor, die geradliniger auf bestehender öffentlicher Fläche verlaufen würde. Bei dieser Variante würden erhebliche Eingriffe in das Bachbett vorliegen, da hohe Stützmauern erforderlich wären.

Aufgrund dieser Erschwernisse und Eingriffe in den natürlichen Bachverlauf und den im Verhältnis dazu sehr hohen Kosten ist unter verkehrsplanerischen, landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten die Schaffung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße im Verlauf des Kuhlägerwegs nicht anzustreben. Im Bebauungsplan wird daher an dieser Stelle ein Erhalt der naturräumlichen Situation vorgesehen, mit einem fußläufigen Weg durch öffentliche Grünfläche.

Eine Erschließung der nördlich an die öffentliche Grünfläche anschließenden Grundstücke ist von Norden von der Straße Laubenlindeweg aus aufgrund der Hanglage schwer möglich. Das Erschließungskonzept der Bebauungsplanänderung sieht daher die Nutzbarmachung der dort bestehenden Baulandpotentiale vor. Die Erschließung der Grundstücke entlang des Talbachs kann zum Teil über ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen, in anderen Bereichen durch eine Festsetzung einer Überführung über den Talbach mit einer Brücke

sowie weiter über die öffentliche Grünfläche in Verbindung mit ausgewiesenen Zu- und -Abfahrtsbereichen erfolgen.

Die Zuwegung zu den Flurstücken 8794/1 und 8793 wird entsprechend der bestehenden Situation von Westen vom Zeller Laubenweg aus über die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche und weiter als in der öffentlichen Grünfläche zulässige private Grundstückszufahrt (im Bereich der festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereiche) ermöglicht.

Die Zuwegung zu den Flurstücken 8798/3 und 8792 wird durch eine Überfah- rung der privaten Brücke und durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für private Grundstückszu- und -abfahrten entlang des in der Grün- fläche gelegenen Weges Kuhläger ermöglicht.

Die Zuwegung zum Flurstück 8798/4 kann über die private Brücke und über das auf dem Flurstück 8798/3 festgesetzte Wegerecht erfolgen.

Die Zuwegung zum Flurstück 8800 von Osten von der Straße Am Hungerberg aus wird durch die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Verkehrs- fläche ermöglicht.

Eine Überfahung des Talbachs durch Brücken als Grundstückszufahrt ist von der Franz-Schmidt-Straße aus nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zulässig. Eine weitere zusätzliche Überbauung des Talbachs mit Brü- cken oder Stegen ist ausgeschlossen, da dieser Bereich ausreichend ist, um die angrenzenden Grundstücke zu erschließen und der Erhalt des naturnahen Bachverlaufs in diesem Bereich gesichert werden soll.

## **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Eine Ausnutzung der Grundstücke sowie das Ermöglichen einer Bebauung in zweiter Reihe erfordert die Erreichbarkeit der Gebäude. Gebäude in zweiter Reihe können, vor allem entlang der Schulstraße, durch eine Zuwegung auf dem Grundstück selbst, erschlossen werden. Die Grundstücke entlang der Schulstraße sind teilweise sehr schmal geschnitten. Insofern ist wünschens- wert, eine rückwärtige Bebauung künftig über gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze zu erschließen. Jedes der benachbarten Grundstücke stellt für die Zuwegung einen 1,5 m breiten Streifen zur Verfügung, so ergibt sich ein 3 m breiter Streifen auf der Grenze zweier benachbarter Grundstücke, über den die rückwärtigen Gebäude erschlossen werden. Da diese Erschlie- ßung nicht auf jedem einzelnen Grundstück separat errichtet werden muss, wird so die Reduzierung versiegelter Flächen auf dem Grundstück erreicht, sowie die Einhaltung der Grundflächenzahl gewährleistet.

Das zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8798/4 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, eine Zuwegung und Zufahrt über das Flurstück 8798/3 anzulegen, um eine Erschließung des Flurstücks 8798/4 ent- sprechend zu ermöglichen (siehe oben unter 5.5.).

## **5.7 Entwässerung**

Hinsichtlich der Entwässerung in der zweiten Reihe entlang der Schulstraße sind privatrechtliche Einigungen der Nachbarn notwendig, um eine mögliche Entwässerung über die südlich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten. Ei-

ne weitere Möglichkeit der Schmutzwasserentwässerung einer Bebauung in zweiter Reihe besteht durch Pumpen/Hebeanlagen in die vorhandenen Entwässerungsleitungen entlang der Schulstraße. Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Im Weg Kuhläger liegt bereits ein Mischwasserkanal, so dass eine Entwässerung einer neuen Bebauung entlang des Weges Kuhläger gewährleistet ist. Das gesamte Gebiet ist durch bestehende Mischwasserkanäle erschlossen. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans wurden im Generalentwässerungsplan GEP des Abwasserzweckverbands aus dem Jahr 2008 bereits berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass bei einer Bebauung aufgrund der Topographie das Oberflächenwasser in den Talbach abgeleitet wird und somit keine zusätzlichen Regenwasserabflüsse über das Mischsystem abgeleitet werden. Eine Versickerung bzw. eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist aufgrund der steilen Lage des Gebietes nicht möglich. Entsprechend der LfU - Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - ist der Abfluss aus den zusätzlich bebauten Flächen auf 15 l/s und ha zu drosseln. Die Einzelheiten der Reduzierung des Abflusses z.B. mit Zisternen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrags mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

## **5.8 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten 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 erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird eine Dachbegrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Wohnumfeldqualität.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.9.1 Dachgestaltung**

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung sollen Satteldächer und Pultdächer mit Gegenpult sowie andere Dachformen, solange sie sich in die Kubatur eines Gebäudes mit Satteldach bis max. 45 ° einpassen, zugelassen werden. Dementsprechend ist z.B. ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach möglich. Die bereits vor Ort vorzufindenden Dachneigungen bis 45 ° sollen weiter möglich sein, um eine Variabilität zu gewährleisten. Die Bandbreite der Dachneigungen lehnt sich an die der Bestandsgebäude an und bietet im Hinblick auf die solare Energienutzung einen großen Spielraum. Auf der anderen Seite soll die Festsetzung gewährleisten, dass durch das Zurücksetzen des oberen Dachgeschosses und ortstypische, nicht zu steile Dachneigungen eine optische Wanderhöhung und ein dreigeschossiges Erscheinungsbild vermieden werden.

Es sollen künftig kleine Dachgauben weiterhin möglich sein, da dies dem vorhandenen Ortsbild entspricht. So ist auch zukünftig eine differenzierte Dachlandschaft möglich und es besteht die Möglichkeit den Dachraum der Gebäude optimal zu nutzen. Zu große Dachgauben würden andererseits zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und werden daher untersagt. Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 28 ° nicht zulässig, da

zusätzliche Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern unter 28° eine unruhige Dachlandschaft verursachen würden, die städtebaulich nicht erwünscht ist. Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 28° sind die Dachformen von Dachgauben und anderen Dachaufbauten in der gestalterischen Vorschrift näher definiert. Dachaufbauten wie Dacherker und Widerkehren 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.

### **5.9.2 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 Begrenzung der Geländeänderungen dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verhinderung der Beeinträchtigung von Nachbargärten. Stützmauern sind geschlossene Einfriedigungen und können Durchblicke, die typisch für das Ortsbild im Plangebiet Dubhaus sind, verhindern. Deshalb sollen diese nur dort zum Abstützen des Geländes dienen, wo dies notwendig ist. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind sie nur im westlichen Teil des Weges Kuhläger notwendig, um das Gelände abzufangen und zu begrenzen. Dabei ist eine maximale Höhe von 1,6 m zugelassen. Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen und dürfen mit zusätzlicher Bepflanzung als direkte Hinterpflanzung eine Höhe von insgesamt 1,80 m nicht überschreiten.

### **5.9.3 Einfriedigungen**

Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Dabei darf die Höhe eines gemauerten Sockels 0,80 m nicht überschreiten. Damit werden die bereits vorhandenen Einfriedigungen im Gebiet in ihrer Höhe berücksichtigt. Die maximal zulässige Höhe des gemauerten Sockels entspricht der derzeitigen Situation vor Ort und soll weiterhin ermöglicht werden. Geschlossene Zäune und Mauern entlang öffentlicher Wege und Straßen werden ausgeschlossen, um Durchblicke im Gebiet und weiterhin ein für diesen Bereich typisches Ortsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu den seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dienen zusätzlich der Durchgrünung des Gebietes und entsprechen dem Ortsbild. Einfriedigungen, die geschlossen und höher als 1,50 m sind, sind gestalterisch nicht wünschenswert, da sie nicht dem bestehenden Ortsbild entsprechen.

### **5.10 Stellplätze und Garagen, Stellplatzverpflichtung**

Eine Stellplatzverpflichtung, die eine Erhöhung auf je zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorsieht, wurde im Rahmen der Planaufstellung untersucht. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs dies rechtfertigen. Dazu müssen gebietsbezogene Erwägungen angestellt werden.

Dabei wurden gesondert zum Einen die südlichen Bereiche um die Franz-Schmidt-Straße und östlich daran angrenzend die Straße Kuhläger untersucht,

sowie auf der anderen Seite die nördlichen Bereiche, den Laubenlindeweg und die Schulstraße umfassend.

Die Franz-Schmidt-Straße sowie die Straße Kuhläger sind für Straßenrandparken aufgrund der vorhandenen Breitenverhältnisse von 4-5 m nicht geeignet. Bisher wird in diesen Bereichen nur für kurze Zeit in Ausnahmefällen geparkt. Wegen der beengten Erschließungssituation ist eine örtliche Bauvorschrift über die Erhöhung der Stellplatzpflicht auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit in dem betroffenen Bereich der Franz-Schmidt-Straße und östlich angrenzend der Straße Kuhläger 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.

Weiterhin wurde der nördliche Bereich südlich an den Laubenlindeweg und die Schulstraße angrenzend untersucht mit dem Ergebnis, dass dort eine Voraussetzung für das Vorliegen von städtebaulichen Gründen für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht nicht besteht, da die stadtgestalterische Konzeption der Erschließungsstraßen den ruhenden Verkehr nicht explizit ausschließt. Gründe des Verkehrs für eine Erhöhung der Stellplatzpflicht können nach der Verwaltungsvorschrift „Stellplätze“ insbesondere vorliegen, wenn durch die örtlichen Verhältnisse verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind. Dies würde voraussetzen, dass es sich um sehr beengte Erschließungsverhältnisse handeln würde, mit bereits vorhandener hoher Verkehrsbelastung. Dies ist hier nicht der Fall. Es bestehen ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken, da die Grundstücke im Regelfall groß ausfallen. Es ist davon auszugehen, dass die freien Flächen auf den Grundstücken auch entsprechend für das Unterbringen von Stellplätzen genutzt werden. In Bereichen Laubenlindeweg und Schulstraße wurde von einer Erhöhung der Stellplatzpflicht daher abgesehen.

## **5.11 Hinweise**

### **5.11.1 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen, besteht eine Benachrichtigungspflicht des Landratsamts Ortenaukreis.

### **5.11.2 Oberflächenwasserabfluss**

Wie unter 5.6. erläutert, ist eine Versickerung bzw. eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung aufgrund der steilen Lage des Gebietes nicht möglich. Entsprechend der LfU - Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - ist der Abfluss aus den zusätzlich bebauten Flächen auf 15 l/s und ha zu drosseln. Die Einzelheiten der Reduzierung des Abflusses z.B. mit Zisternen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrags mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

## **6 Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bebauungsplanänderung sieht eine geordnete und begrenzte Möglichkeit zur Nachverdichtung vor. Aufgrund des geringen Flächenumfangs einer zusätzlichen Verdichtung sind nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft im bereits baulich vorbelasteten Bereich zu erwarten.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 gem. 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 4.

Auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kann daher verzichtet werden.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>4,4 ha</b>	<b>100 %</b>
Wohngebiete WA	3,5 ha	79 %
Verkehrsflächen	0,66 ha	15 %
Öffentliche Grünflächen	0,18 ha	4 %
Private Grünflächen	0,035 ha	0,8 %
Versorgung, Trafostation	0,0036 ha	0,08 %
Wasserflächen	0,029 ha	0,7 %

**Zahl maximal möglicher, zusätzlicher Wohneinheiten 22**

### **7.2 Kostenangaben**

Im Zuge eines weiteren Teilausbaus eines neuen Abschnitts des Wegs Kuhläger westlich der Straße Am Hungerberg würden Kosten für den Straßenausbau anfallen, die auf den Eigentümer des dadurch erschlossenen Grundstücks Flurstücks Nr. 8800 umzulegen wären. Dieser Ausbau soll erst dann erfolgen, wenn der Eigentümer des betreffenden Flurstücks hierfür einen Bedarf anmeldet.

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin