

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
**„Vorderer Brand“**  
**OFFENBURG - ZUNSWEIER**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**15.12.2016**

**Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

**301.310.26.12-10**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Sachstand</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele .....	4
1.2	Lage des Plangebiets .....	6
1.3	Bebauungsplanverfahren.....	7
1.4	Flächennutzungsplan.....	7
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3	Bauweise .....	12
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
2.5	Stellung baulicher Anlagen .....	13
2.6	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze.....	14
2.7	Nebenanlagen .....	14
2.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....	14
2.9	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
2.10	Einfahrtsbereiche.....	15
2.11	Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straße.....	15
2.12	Versorgungsflächen.....	16
2.13	Grünflächen .....	16
2.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
2.15	Anpflanzungen und ökologische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
2.16	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	17
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung</b> .....	<b>18</b>
3.1	Dächer von Haupt- und Nebengebäuden.....	18
3.2	Dachgestaltung.....	19
3.3	Sichtbare Wandhöhen .....	19
3.4	Einfriedungen .....	19
3.5	Gestaltung unbebauter Grundstückflächen.....	19
3.6	Stellplatzverpflichtung .....	20
3.7	Außenantennen .....	20
3.8	Niederspannungsfreileitungen .....	20
3.9	Umgang mit Niederschlagswasser .....	21
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Geotechnik und Baugrund</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>22</b>

<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>24</b>
8.1	Straßennetz .....	24
8.2	Quartiersplatz .....	24
8.3	Fußwegenetz .....	24
8.4	ÖPNV .....	25
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Entwässerungskonzept</b> .....	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Bebauung, Wohneinheiten und Einwohner</b> .....	<b>29</b>

# 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG, SACHSTAND

## 1.1 Anlass und Ziele

Derzeit besteht im Raum Offenburg, wie auch in anderen Räumen Baden-Württembergs, eine hohe Nachfrage nach Bauland, die sich nicht allein auf die Kernstadt Offenburg sondern auch auf deren Ortsteile bezieht.

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Offenburg mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ an, im Ortsteil Zunsweier den gesteigerten Wohnbauflächenbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Hintergrund ist auch der, dass derzeit keine anderen geeigneten, kurzfristig aktivierbaren Flächen für eine größere Wohnbauentwicklung in Zunsweier zur Verfügung stehen. Die letzte Wohnbauflächenausweisung erfolgte in den 1990er Jahren.

Das Gebiet Vorderer Brand in Offenburg-Zunsweier ist Teil der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste, in der aufgezeigt wird, welche der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen in den nächsten Jahren vorrangig entwickelt werden sollen.

Die Grundstückseigentümer im Plangebiet, die an einer zeitnahen Realisierung des Baugebiets interessiert sind, haben sich vorab mit den Regularien der Baulandpolitik der Stadt Offenburg einverstanden erklärt und die Erschließungsgemeinschaft „Vorderer Brand“ gegründet. Über die Instrumente des städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsverträge verpflichteten sich die Grundstückseigentümer

- einer freiwilligen Grundstücksneuordnung mit unentgeltlicher Übertragung aller öffentlichen Flächen auf die Stadt zuzustimmen
- die fertigen Bauplätze innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen
- Flächen für Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Baugebiets anzukaufen
- alle Erschließungsanlagen, Ausgleichmaßnahmen und sonstigen Entwicklungsmaßnahmen herzustellen.

Es zeigte sich von Anfang an, dass das Baugebiet nicht ganz einfach zu entwickeln sein wird. Die verkehrliche Anbindung war durch den Engpass in der Straße Im Brand so problematisch, dass der Bau einer neuen Anbindung erforderlich wird. Wegen der verkehrlich, landschaftlich und topographisch besonderen und anspruchsvollen Situation wurde für das Gebiet eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde dem Ortschaftsrat Zunsweier im Dezember 2006 vorgestellt und im Folgenden vom Büro Rosenstiel weiterentwickelt.

Eine weitere Vorstellung des Sachstands im Ortschaftsrat erfolgte am 22.10.2007. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 17.12.2007 im Gemeinderat gefasst. Zu diesem Planungsstand wurde davon Abstand genommen, das Gebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln, da die Finanzierung der neuen Straßenanbindung von allen Nutzern/ Anwohnern des Neubaugebietes gemeinsam finanziert werden soll.

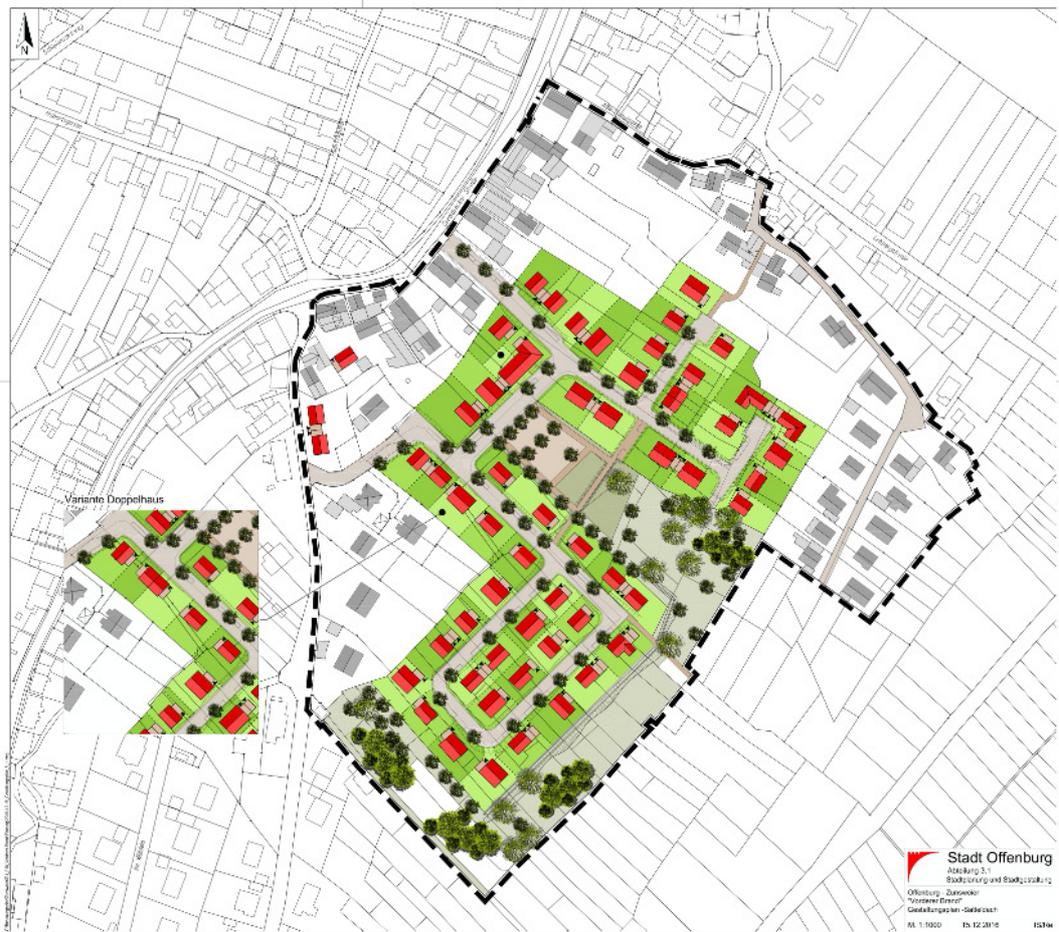
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland
- Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft
- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung und hier insbesondere für junge Familien
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen, z.T. dörflichen Strukturen
- Umsetzung einer ökonomische Erschließung über die bestehenden und neu geplanten Straßen
- Entwicklung eines nachhaltigen und der örtlichen Situation angepassten Entwässerungskonzepts
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf des Architekturbüros Rosenstiel aus Freiburg sieht vor, einen zentralen Quartiersplatz als identitätsstiftende Mitte des neuen Baugebiets zu schaffen und das Baugebiet durch einen Grünzug zu gliedern, der das Baugebiet in östlicher Richtung mit der freien Landschaft verbindet.

Der Entwurf der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde als Grundlage zur weiteren Bearbeitung des Gebiets herangezogen und durch die beteiligten Fachplanungsbüros in Abstimmung mit der Stadt, weiterentwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet nun den modifizierten städtebaulichen Entwurf als Rechtsplan ab und dient, nach Abschluss des Verfahrens, als Grundlage der zeitnahen Umsetzung der hochbaulichen und freiraumgestalterischen Maßnahmen.



Gestaltungsplan des weiter entwickelten städtebaulichen Entwurfs, Planstand: Dezember 2016

## 1.2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Zunsweier, im Gewinn „Im vorderen Brand“ und grenzt im Süden an den Bebauungsplan „Im Brand/ Im vorderen Brand“ an, bzw. überlagert diesen in einem Teilbereich zur Straße „Im Brand“ hin.

Die nordwestliche Grenze bildet die Geroldseckerstraße, die nördliche Grenze bilden die Straßen „Alte Schulgasse“ / „Brunnenstube“. Hier werden die angrenzenden Bestandsgebäude in den Geltungsbereich des Neubaugebietes mit aufgenommen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft, die sich hier im Wesentlichen als Streuobstwiesen darstellt. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

Die bestehende Bebauung entlang der Geroldsecker Straße und der Brunnenstube wurde mit in das Plangebiet einbezogen, um die Entwicklungen in diesen Gebieten planungsrechtlich zu steuern und den Übergang zum Neubaugebiet und auch zum Außenbereich eindeutig zu definieren. Die Stadt möchte durch den Bebauungsplan Rahmenbedingungen in Bezug auf Nutzung, Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung setzen, um die Entwicklungen der nächsten Jahre in diesem Bereich von Zunsweier in Bezug auf das Neubaugebiet einheitlich zu gestalten. Derzeit müssen Bauanträge in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Gerade im Bereich Brunnenstube ist die Abgrenzung zum Außenbereich bislang nicht ausreichend definiert.

### 1.3 **Bebauungsplanverfahren**

Da sich das Plangebiet im Wesentlichen im bisherigen Außenbereich befindet, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplans nur ein reguläres, mindestens zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Außerdem sind im Rahmen des Verfahrens in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

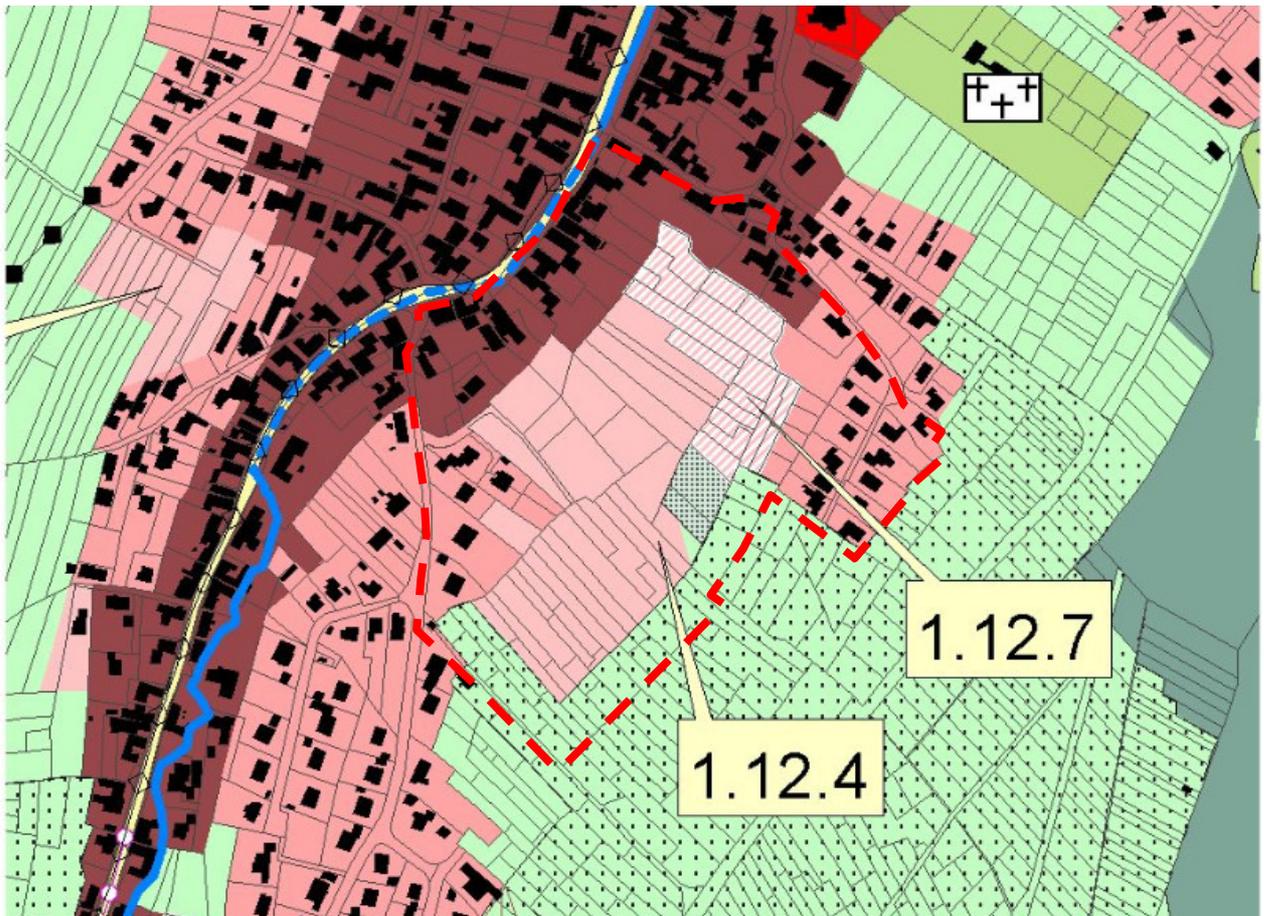
Verfahrensdaten:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 10.12.2007             | Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.  |
| 17.12.2007             | Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vorderer Brand“ und beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.   |
| 28.01. –<br>29.02.2008 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). |
| 27.06.2016             | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.   |
| 18.07. –<br>19.08.2016 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.  |
| Februar<br>2017        | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.  |

### 1.4 **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vorderer Brand“ entlang der Geroldsecker Straße als Mischbaufläche und im Südwestlichen und südöstlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Die übrigen Bereiche, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet Vorderer Brand betrifft die beiden im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen 1.12.4 „Im Vorderen Brand“ und die Fläche 1.12.7 „Erweiterung Vorderer Brand“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, genehmigt am 06.11.2009 mit ungefährender Kennzeichnung des Plangebiets (rote Strichlinie)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt das Baugebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest. Im Bereich der Kreuzung Im Brand und Geroldsecker Straße und im westlichen Bereich der Brunnenstube werden Teilbereiche als Dorfgebiet ausgewiesen. Im zentralen Bereich des neuen Baugebiets als auch im südwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand werden Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan entspricht trotz kleinerer Abweichungen im Grundsatz den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann im Sinne von § 8 Abs.2 BauGB noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Eine Abweichung ergibt sich vor allem im Bereich der Geroldsecker Straße für die im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Geroldsecker Straße weist zwar noch eindeutig die bauliche Struktur einer typischen Ortskernbebauung und damit auch eines Mischgebiets auf, allerdings hat sich in den bestehenden Gebäuden die Nutzung dahingehend geändert, dass auf der Ebene des Bebauungsplans kein Mischgebiet ausgewiesen werden kann, weil die hierfür notwendige Nutzungsmischung in großen Teilen nicht mehr vorhanden ist.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Gebietskategorien WA (Allgemeines Wohngebiet) und MD (Dorfgebiet) festgesetzt, um in angemessener Anzahl qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen, gleichzeitig aber auch die bestehenden, gewachsenen dörflichen Strukturen im Ortsteil Zunsweier entlang der Geroldsecker Straße und der Straße „Brunnenstube“ planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind bei der Festsetzung von Dorfgebieten die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Dorfgebiete sind daher lediglich entlang der Straßen Geroldsecker Straße und Brunnenstube am Rand des Plangebiets festgesetzt, vor allem, weil hier noch einige Nebenerwerbslandwirte vorhanden sind, die - allerdings nur noch in sehr reduzierter Weise - dorfgebietstypische Nutzungen, wie z.B. Hühnerhaltung ausüben.

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Im WA1, WA2, WA3, und WA5 sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

Außerdem sind in allen allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Ebenso gilt für alle allgemeinen Wohngebiete, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Der Ausschluss von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen und von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt in den Gebieten WA1, WA2, WA3 und WA5 vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet der Zuliefer- und Besucherverkehr verhindert werden und keine Störungen, die üblicherweise mit solchen Nutzungen verbunden sind, in das eher ruhige Wohngebiet hineingetragen werden sollen. Außerdem ist es städtebaulich sinnvoller, solche Nutzungen im bestehenden Ortskern von Zunsweier zu konzentrieren, bzw. die dort noch vorhandenen Einrichtungen zu sichern.

Anlagen für sportliche Zwecke dürfen in den Wohngebieten nicht errichtet werden, weil hierfür das Flächenangebot in den Wohngebieten nicht ausreicht und Sportanlagen im Ortsteil Zunsweier an anderer Stelle bereits vorhanden sind. Auch widersprechen Sportanlagen und die mit ihnen in der Regel einhergehenden Lärmimmissionen der planerischen Zielsetzung eines qualitätsvollen Wohngebiets. Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen, da solche Anlagen aus städtebaulicher Sicht in der Stadt- bzw. Ortsmitte angesiedelt sein sollten, um den Charakter einer lebendigen Ortsmitte zu betonen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund deren Flächenbedarf, dem im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann, sowie deren genereller Unverträglichkeit mit dem Ruheanspruch des Wohnens ausgeschlossen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung in den Wohngebieten.

#### **Dorfgebiet**

Im Dorfgebiet MD sind die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 7, 8 und 9 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe,

Tankstellen) nicht zulässig. Zudem werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Abgesehen davon, dass in der beengten baulichen Situation der Dorfgebiete schon allein der hohe Flächenbedarf für solche Nutzungen nicht gedeckt werden kann, widersprechen die genannten Anlagen einerseits den gewachsenen, dörflichen Strukturen entlang der Geroldsecker Straße sowie der Straße „Brunnenstube, andererseits sollen diese Nutzungen auch nicht in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohngebiete angesiedelt werden, um die gewünschte Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Beeinträchtigungen verhindert werden, die der städtebaulichen Intension der Sicherung der gewachsenen dörflichen Strukturen entgegenstehen und in einem städtebaulichen Abwärtstrend (sog. Trading Down-Effekt) der beiden Dorfgebiete innerhalb des Plangebiets resultieren können. Dies entspricht ebenfalls dem städtischen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg.

Die Ausschlüsse dienen auch dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

### **Grundflächenzahl**

In den Allgemeinen Wohngebieten, außer dem Wohngebiet WA 4, wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um in diesen Baugebieten einer effizienten Flächenausnutzung sowie einem flächensparenden Bauen Rechnung zu tragen. Dennoch sind auch mit dieser Grundflächenzahl in ausreichendem Maße unversiegelte Grundstücksflächen gewährleistet.

In den beiden Dorfgebieten MD und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Grundflächenzahl entsprechend der für Dorf- und Mischgebiete geltenden Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Dies liegt im vorliegenden Fall, wie oben bereits erwähnt, darin begründet, dass sich hier entlang der Geroldsecker Straße und der alten Schulstraße zwar noch die historisch gewachsene bauliche Struktur einer typischen Ortskernbebauung erhalten hat, aber die Nutzungen sich im Laufe der Zeit so verändert haben, dass nur noch wenig landwirtschaftliche und gar keine gewerblichen Nutzungen mehr vorhanden sind. Planungsrechtlich blieb daher keine andere Möglichkeit, als die nur noch von Wohnnutzung geprägten Bereiche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Gleichwohl soll die vorhandene städtebauliche Struktur in diesem Bereich aber auch in Zukunft erhalten bleiben, was eine erhöhte Grundflächenzahl erforderlich macht.

Insofern liegen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO vor. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da es sich um ein Bestandsgebiet und bestehende Nutzungen handelt, die auch bisher konfliktfrei funktioniert haben. Auch ist nicht erkennbar, dass sonstige öffentliche Belange entgegenstehen. Die Überschreitung der Obergrenze steht im Einklang mit einer verträglich baulichen Dichte im ländlich strukturierten Ortsteil Zunsweier. Durch grünordnerische Maßnahmen wie z.B. der Anlage und Begrünung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten wird diese Überschreitung minimiert bzw. ein

gewisser Ausgleich geschaffen, der die Überschreitung auf dem einzelnen Grundstück relativiert.

### **Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2, WA 3 und WA 5 auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt, was der bisher typischen Bebauung im Ortsteil Zunsweier entspricht und daher das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Für die Dorfgebiete MD und das Allgemeine Wohngebiet WA 4, also im Wesentlichen die Bestandsbebauung entlang der Geroldsecker Straße, wurde keine Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

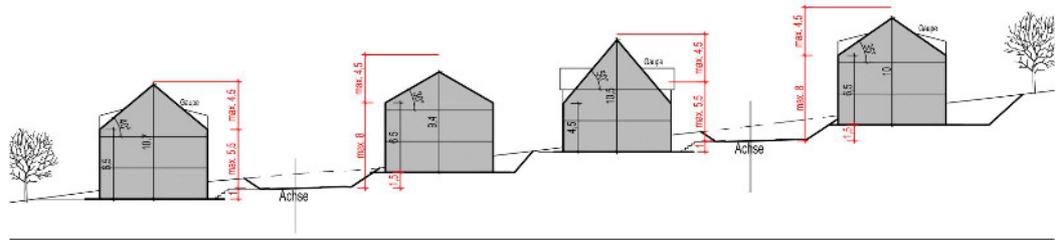
Für die Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA 5 gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8. Dies resultiert hauptsächlich in der Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Anzahl an Vollgeschossen. Mit der Festsetzung einer GFZ von 0,8 soll eine dem Standort entsprechende maßvolle Bebauung gewährleistet werden. Im WA 4 und im MD werden die Obergrenzen der GFZ von 1,2 (§ 17 BauNVO) festgesetzt, um dem hier bereits sehr verdichteten Gebäudebestand Rechnung zu tragen.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sowohl mit dem bestehenden Ortsbild als auch mit den topographischen Anforderungen in Einklang gebracht werden. Neue Gebäude sollen sich daher harmonisch in das nach Südosten ansteigende Gelände gut einfügen. Gleichzeitig sollen die Gebäude in einem angenehmen Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden an der Geroldseckerstraße und der Straße „Im Brand“ stehen.

Der angrenzende Bebauungsplan „Im Brand – Im vorderen Brand“ (der vom vorliegenden Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich überlagert wird) hat sich bereits in weiten Teilen mit dem steigenden Gelände auseinandergesetzt. Die darin enthaltenen Festsetzungen legen für die einzelnen Baufenster dezidierte Erdgeschossfußbodenhöhen in Meter über NN fest. Traufhöhen von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen werden mit max. 6,50 m festgesetzt. Durch die Festsetzung punktueller Einzelbaufenster führt dies dazu, dass die jeweiligen Gebäude nur sehr wenig bzw. kaum Spielraum sowohl hinsichtlich ihrer Gebäudestellung als auch der Höhenlage haben.

Für den nun vorliegenden Bebauungsplan „Vorderer Brand“ sollen für einzelne Grundstücke teilweise jedoch etwas mehr Spielraum geboten werden. Dies zeigt sich bereits in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster. Eine genaue Festsetzung von Höhen in m ü. NN für einzelne Gebäude ist daher in dieser teils steilen Topographie schwierig. Dennoch sollen sich die zulässigen Traufhöhen an den neu geplanten Straßen orientieren, da diese maßgeblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes prägen werden und auch die zukünftigen Wohngrundstücke sich maßgeblich an der neu zu modellierenden Geländetopographie orientieren werden. Die Höhenlage der Gebäude wird daher durch die Höhe der Straße bestimmt und auf diese bezogen. So kann sich im Plangebiet die Höhe der Gebäude harmonisch entsprechend den topographischen Rahmenbedingungen entwickeln. Durch Geländeschnitte wurde geprüft, wie die einzelnen Gebäude zueinander Bezug nehmen. Unten stehende Abbildung zeigt einen beispielhaften Schnitt durch die Erschließungsschleife im WA 2 im südlichen Plangebiet, der die städtebaulichen Vorstellungen, in welchem Höhenverhältnis sowohl einzelne Gebäude zueinander als auch zur geplanten Straße stehen sollen, verdeutlicht:



Grundlegendes Prinzip ist dabei, dass Gebäude oberhalb (topographisch gesehen) der Straße eine größere Traufhöhe erhalten sollen, um so die Geländebewegungen des natürlichen Geländes so weit wie möglich zu minimieren. Generell soll den zukünftigen Gebäuden dabei eine Ausgestaltung von 2 Vollgeschossen ermöglicht werden.

Für die bestehenden Gebäude wurde das Prinzip ähnlich angewandt, mit Ausnahme des WA 3. Dieser Bereich, der größtenteils im Überlagerungsbereich mit dem bestehenden Bebauungsplan „Im Brand – Im vorderen Brand“ liegt, hat teilweise sehr große Grundstückstiefen, bei der ein Bezug zur Straße aufgrund des steil ansteigenden Geländes kaum möglich ist. Um hier einen größtmöglichen Spielraum zu gewähren, jedoch gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, sollen sich die geplanten Traufhöhen in diesem Bereich auf das natürliche Gelände beziehen. Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Gebäuediagonalen im Gebäudegrundriss. Dies entspricht dem gemittelten Gelände statt an den Außenwänden der Gebäude im geometrischen Zentrum. Bei gleichmäßig ansteigendem Gelände können Gebäude somit gut in das Gelände eingefügt werden und haben so die Möglichkeit, Geländeauf- und -abtragungen zu minimieren.

Generell gilt, dass im Plangebiet die Gebäudehöhe der Hauptgebäude die Traufhöhe maximal 4,5 m überschreiten darf. Damit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude entsprechend den vorhergehenden Überlegungen dem topografischen Verlauf des Geländes anpassen.

Ausnahmen der festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen sind lediglich bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig, da sich im Plangebiet bereits viele bestehende Gebäude befinden und gerade für den Gebäudebestand flexiblere Möglichkeiten geboten werden sollen, um z.B. Gebäudesanierungen oder -umnutzungen zu ermöglichen.

Traufhöhen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen/Nebengebäude wie z.B. Geräteschuppen, Fahrradunterstände oder Müllbehälterstandorte sind bis maximal 3,0 m zulässig, um diese Gebäude gegenüber den Hauptgebäuden lediglich untergeordnet in Erscheinung treten zu lassen.

### 2.3 Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die offene Bauweise gilt im Plangebiet für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA5. Im WA1 und WA2 dürfen dabei Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der jeweiligen Lage innerhalb des Plangebiets errichtet werden. Im WA2 sind entlang des zentralen Grünzugs sowie an öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebiets nur Einzelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung und einen verträglichen Übergang in die direkt angrenzenden Grünbereiche zu realisieren. Neben Einzelhäusern sind im WA2 zusätzlich

Doppelhäuser in den Bereichen zulässig, in denen eine bauliche Verdichtung vert­r­äglich mit der generellen Lage des Plangebiets am Ortsrand von Zunsweier ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sowie im WA5 sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der baulich aufgelockerten Bestandssituation am westlichen Rand (WA3) sowie am östlichen Rand (WA5) des Plangebiets.

Die besondere Bauweise gilt in den Baugebieten WA4 und im Dorfgebiet, welche noch die bauliche Struktur der historischen Ortskernbebauung aufweisen und daher besonderer Regelungen bedürfen. Der nach LBO notwendige Grenzabstand ist hier nur zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Anhand der besonderen Bauweise wird der baulich verdichteten und gewachsenen Bestandssituation im WA4 sowie im Dorfgebiet Rechnung getragen.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die sowohl der städtebaulichen Grundkonzeption als auch der Bestandssituation entspricht.

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen, Terrassen- und Balkonüberdachungen sind auf einer Länge von jeweils max. 5,0 m bis zu max. 1,00 m zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile wurden eingeräumt, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu gewährleisten.

In Teilen des neuen Baugebiets wurden aus städtebaulichen Gründen Baulinien festgesetzt. Sind Baulinien festgesetzt, so müssen die Hauptgebäude auf dieser Linie errichtet werden. Nebenanlagen oder Garagen können auch hinter der Baulinie zurückbleiben beispielsweise um vor der Garage einen Stellplatz zu erhalten.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo eine besondere städtebauliche Struktur erwünscht und besonders deutlich erkennbar sein soll bzw. dort, wo einheitliche Baufluchten den Straßenraum baulich fassen und hervorheben sollen. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, das aus der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung vom Gemeinderat mehrheitlich befürwortet wurde.

## **2.5 Stellung baulicher Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 und im MD sind die Gebäude entlang der Geroldsecker Straße giebelständig auszuführen. Ab einem Abstand von min. 15 m zur Geroldsecker Straße dürfen die Gebäude auch traufständig errichtet werden.

Anhand dieser Festsetzung wird das Bild der historisch gewachsenen Bebauung in Form von giebelständigen Häusern entlang der Geroldsecker Straße erhalten und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Gebäude an der Straße gewährleistet. Da Gebäude mit zunehmendem Abstand immer weniger das Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung prägen, wurde geregelt, dass auch traufständige Häuser, allerdings erst ab einem Abstand von 15 m zur Straße, zulässig sind, so dass den Grundstücksbesitzern mehr Flexibilität eingeräumt wird.

Um das städtebauliche Konzept zu stützen und insbesondere den Quartiersplatz und die Eingänge zum Neubaugebiet räumlich zu fassen, wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die Baufenster entlang der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen aufgenommen. Die Gebäude in den Anfangsbereichen der beiden HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN im Neubaugebiet sollen so errichtet werden, dass die Firstrichtung parallel zur Straße ausgerichtet wird (sog. Traufständige Bebauung). Lediglich im kleinen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1, nördlich der Zufahrtsstraße zum Baugebiet ist

eine giebelständige Bauweise gewünscht, da hier die Grundstücke besonders tief sind. Außerdem kann hier an diesem Übergangsbereich zur Bestandsbebauung die typische giebelständige Bauweise an der Geroldsecker Straße aufgenommen werden.

## **2.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze**

Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der Baufenster, jedoch nicht tiefer als bis zur hinteren bzw. rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend ist dabei die Straße, von welcher die Erschließung erfolgt.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Garagen nicht in den Vorgartenbereichen errichtet werden können und einen gewissen Abstand zur Straße einhalten, damit das Straßenbild nicht durch Garagen eingeengt wird. Gleichzeitig sollen Garagen auch nicht zu weit in den rückwärtigen Gartenbereichen errichtet werden können, weshalb als hintere Grenze für die Errichtung von Garagen die Gebäudeflucht festgesetzt wurde. Diese Regelung soll gewährleisten, dass die Gärten als Ruhe- und Erholungsbereiche genutzt werden können und kein Lärm durch Garagenzufahrten in diese Bereiche hineingetragen wird.

Um gerade die Ruhebereiche im rückwärtigen Teil der privaten Baugrundstücke zu schützen sind auch nicht überdachte Kfz-Stellplätze in allen Baugebieten nur zwischen öffentlicher Straße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Da Stellplätze nicht hochbaulich in Erscheinung treten und nur einen geringen Beitrag zum Erscheinungsbild des Straßenraumes leisten, können diese auch direkt an der Straße hergestellt werden.

Da Carports planungsrechtlich nicht definiert sind, wurde eine Regelung aufgenommen, dass es sich bei Carports um überdachte Stellplätze handelt, die mindestens an zwei Seiten offen sind.

## **2.7 Nebenanlagen**

Größere Nebenanlagen wie z.B. Müllbehälterstandorte, Fahrradunterstände, Schuppen etc. mit mehr als 13 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Nebenanlagen mit weniger als 13 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und ebenerdige Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind dagegen auch außerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass größere Nebenanlagen nur im oder am Hauptgebäude errichtet werden können und die Garten- und Vorgartenbereiche von größeren Nebenanlagen frei gehalten werden. Gleichzeitig sind aber kleinere Nebenanlagen z.B. Schuppen für Gartengeräte auch außerhalb der Baufenster möglich.

Die Standorte von Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, also z.B. Trafostationen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abgestimmt, aber für das funktionieren des Baugebiets unabdingbar. Daher unterliegen diese Nebenanlagen keinen Einschränkungen und sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## **2.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Sichtflächen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevor-

rechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **2.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ist die Zahl der Wohnungen für Einzel- und Doppelhaushälften auf maximal 2 WE pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Wohneinheiten wurden ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 begrenzt, um insbesondere im Neubaugebiet ausreichend große Wohnungen zu schaffen und dementsprechend qualitätvollen Wohnraum insbesondere für junge Familien anzubieten. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl soll gleichzeitig die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert und der Charakter des Gebiets als Einfamilienhausgebiet insbesondere zum Ortsrand hin gesichert werden. Darüber hinaus hat die Begrenzung auch den Effekt, dass der durch das Neubaugebiet entstehende Verkehr begrenzt wird.

## **2.10 Einfahrtsbereiche**

In den neu entstandenen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird pro Baugrundstück maximal 1 Zufahrt für Kfz-Fahrzeuge mit einer maximalen Breite von 5 m zugelassen. In der Planzeichnung sind die meisten Einfahrtsbereiche zeichnerisch verortet, um hier sowohl dem städtebaulichen als auch dem verkehrlichen Konzept mit der Ausbildung von öffentlichen Stellplätzen längs entlang der Straßen nicht entgegenzustehen und großflächige Einfahrtsbereiche zu den Baugrundstücken zu vermeiden.

Von der Lage der Einfahrtsbereiche werden jedoch auch Abweichungen zugelassen, sofern städtebauliche Zielsetzungen und die Belange der Straßengestaltung, wie z.B. die Berücksichtigung von Baumstandorten oder öffentlichen Stellplätzen, nicht beeinträchtigt werden.

## **2.11 Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der Straße**

Die geplante neue Erschließung, das Straßen- und das Fußwegenetz werden in Ziffer 8 – Verkehr ausführlich beschrieben. Um die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Plangebiet hinreichend zu präzisieren, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf den Achsen der neu geplanten Straßen in gewissen Abständen die geplanten Straßenhöhen dargestellt. In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Abweichungen von diesen festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm zulässig sind. Diese Abweichung ist notwendig, um der Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit zu geben, auf tatsächliche Gegebenheiten zu reagieren bzw. in geringem Maße von der zum Stand des Bebauungsplans üblichen Vorplanung abzuweichen. Der geringe Spielraum hat keinen großen Einfluss auf die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude, so dass der Spielraum der festgesetzten Straßenhöhen in diesem Fall städtebauliche vertretbar ist.

In die Festsetzungen wurde aufgenommen, dass die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie Bankette (Hinterbeton zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen) auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind. Diese sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig und sind von den privaten Grundstückseigentümern zu dulden und dürfen nicht einfach entfernt oder verändert werden, um die Stabilität und Sicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu gefährden.

## 2.12 Versorgungsflächen

Innerhalb des Plangebiets wurden drei kleine Versorgungsflächen an der nördlichen neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Die beiden direkt an der Straße gelegenen Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abfall dienen der Bereitstellung von Müllbehältern am Tag der Abholung. Die Wendeanlagen bei den beiden Stichstraßen wurden so dimensioniert, dass zwar PKW wenden können, sind aber nicht ausreichend für einen Wendevorgang eines heute üblichen 3-achsigen Müllfahrzeugs. Da Müllfahrzeuge aus Sicherheitsgründen Stichstraßen nicht rückwärts befahren dürfen, müssen die zukünftigen Anwohner ihre Müllbehälter an die übergeordnete Straße bringen.

Die kleine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Fußgängerbereich nördlich der Grünspange dient der Unterbringung einer Transformatorstation die der Stromversorgung des Gebiets dient und die daher eine zentrale Lage innerhalb des Plangebiets benötigt.

## 2.13 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Die freiräumliche Attraktivität des Baugebiets wird in hohem Maße durch die öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Die Grünflächen besitzen neben ihrer ökologischen Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Kaltluftschneise auch die Aufgabe, als Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner die soziale Komponente einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu stärken. Die Spielplatzflächen am Quartiersplatz erhöhen die Qualität und Attraktivität des Baugebiets für junge Familien.

Die auf den im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen mit den Kennzeichnungen M1, M2 und M3 sollen in ihrer Qualität erhalten und zusätzlich weiter entwickelt werden, so dass hier Maßnahmen festgesetzt wurden, die im Rahmen des für das Baugebiet notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs anerkannt werden.

### Private Grünflächen

Im Rahmen der Gespräche zur Vorbereitung des Baugebiets Vorderer Brand haben einige Grundstückseigentümer den Wunsch geäußert, ihre privaten Gärten, die bisher im Außenbereich lagen, zu behalten und weiter nutzen zu können. Sofern es möglich war, wurde diese Fläche in das Plankonzept integriert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten bzw. Nutzgarten festgelegt. So tragen diese Grünflächen nun zu einer für den dörflichen Bereich typischen Auflockerung des Siedlungsbilds bei und setzen die neu geplante Bebauung vom Bestand im Norden zur Brunnenstube und im Südwesten zur Bebauung Im Brand ab. Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen ohne Planeinschrieb wird als Hausgarten und/oder Nutzgarten definiert. Hier soll eine zu intensive Nutzung vermieden werden, so dass der Anteil der versiegelten Flächen maximal 20 % betragen darf und bauliche Anlagen nur untergeordnet zugelassen werden. Eine Nutzung als Grünfläche wird somit dauerhaft gewährleistet.

Zwei private Grünflächen, die direkt am Übergang zum Außenbereich und zur freien Landschaft liegen und die umgeben sind von den vorgesehenen Ausgleichsflächen, wurden in ihrer Zweckbestimmung näher präzisiert als Obstgarten und Extensivgrünland, damit sie sich in das vorgesehene grünordnerische Konzept einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Hinsichtlich detaillierteren Aussagen zu den Grünflächen und den jeweils dort getroffenen Festsetzungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht des Büros faktorgrün verwiesen, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde im südlichen Bereich von der geplanten Erschließungsstraße in südlicher Richtung zu einer größeren privaten Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches die Zugänglichkeit der Grünfläche auch nach Herstellung des Baugebiets gewährleisten soll.

#### **2.15 Anpflanzungen und ökologische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken. Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen darüber hinaus Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu mind. 80 % extensiv begrünt werden, wenn sie mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach errichtet werden. Davon ausgenommen sind kleinere Flächen unter 5 m<sup>2</sup>, da der tatsächliche Nutzen bei solch kleinen Flächen in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand steht.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Blei-Ionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Neben ökologischen Belangen wird durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßen- und Freiraum auch die Durchgrünung des Plangebiets gefördert. Dies gewährleistet attraktive öffentliche Straßen- und Freiräume für die Bewohner.

#### **2.16 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Verkehrslärm erforderlich. Diese werden durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Details hierzu sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud und dem Kapitel „Immissionen“ in dieser Begründung zu entnehmen.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

#### 3.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Vorderer Brand“ wurden intensive Überlegungen angestellt, wie sich die städtebauliche Struktur und das bestehende Ortsbild behutsam und dem Ort angemessen erweitern kann und die neue Bebauung bestmöglich in das bestehende Ortsbild integriert werden kann. Insbesondere die Dachlandschaften der Gebäude sind für ein Ortsbild gestaltprägend und können wesentlich eine bestimmte städtebauliche Vorstellung abbilden. Gerade im Stadtteil Zunsweier wurde in den letzten Jahren kein Neubaugebiet entwickelt (das letzte Baugebiet „Gänsäcker“ entstand 1982), was dazu geführt hat, dass Zunsweier einer der wenigen Orte ist, der sich fast ausschließlich mit Gebäuden mit Satteldächern präsentiert und dadurch eine gestalterische Einheit bildet. Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen daher prägendes und ortstypisches Element, das auch in dem nun geplanten Baugebiet berücksichtigt werden soll. Im Plangebiet werden daher Satteldächer und die mit dem Satteldach eng verwandte Dachform Walmdächer zugelassen.

Da das Baugebiet in dieser Hanglage zum Teil auch Fernwirkung entfaltet und von mehreren Stellen der umgebenden Landschaft aus sichtbar ist, gewährleistet das Sattel- bzw. Walmdach, dass sich das neue Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Für die Baugebiete WA1 und WA2 werden Dachneigungen von 25° bis 50° zugelassen, um zumindest mit den Dachneigungen den zukünftigen Bauherren einen großzügigen Spielraum in der Gestaltung ihres Gebäudes zu gewähren. Im WA3, WA4, WA5 und im Dorfgebiet MD – das größtenteils aus bereits bestehenden Gebäuden besteht – sollen Dachneigungen von 30° bis 50° zugelassen werden, um den dorfähnlichen Charakter von Gebäuden mit steileren Dächern abzubilden. Die steileren Dachneigungen führen dazu, dass der Dachraum auch tatsächlich sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann.

Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen, um ein harmonisches Erscheinungsbild auszubilden. Die Dachneigung benachbarter Doppelhäuser ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Um den seltenen Fall abzubilden, dass zwischen den beiden Eigentümern eines Doppelhauses keine Einigung über eine Dachneigung zustande kommt, wird geregelt, dass dann ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° erstellt werden muss.

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung mit rot bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Materialien als auch der Ausschluss von glänzenden oder reflektierenden Materialien als Dacheindeckung erfolgt vor dem Hintergrund, dass von den Dächern keine negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

Auf den Dächern der Nebengebäude ist darüber hinaus Dachbegrünung zulässig. Dachbegrünung wird als sinnvoll erachtet, da durch eine derartige Ausführung des Daches ökologischen Belangen Sorge getragen wird. Begrünte Dächer leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur Retention des Niederschlagswassers.

### **3.2 Dachgestaltung**

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

### **3.3 Sichtbare Wandhöhen**

Ergänzend zu den Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Gebäude eine sichtbare Wandhöhe von maximal 7,5 m aufweisen dürfen. Hier soll gewährleistet werden, dass die Gebäude im hängigen Gelände nicht durch große Geländeabtragungen mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung treten können und so insbesondere talseitig gegenüber den benachbarten Gebäuden zu hoch erscheinen. Diese Festsetzung ist der gestalterischen Absicht, ein harmonisches und verträgliches Gesamterscheinungsbild zu erhalten, geschuldet.

### **3.4 Einfriedungen**

Um die hohe Durchlässigkeit des Quartiers auch optisch zu verstärken und das Bild abgeschotteter Grundstücke zu vermeiden, wurden Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zugelassen.

Mauern dürfen aus denselben Gründen als Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,3 m errichtet werden.

Maschendraht und Drahtzäune sind aufgrund ihrer negativen gestalterischen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sowie den öffentlichen Raum nur mit Heckenvor- oder hinterpflanzung zulässig. Eine Heckenvor- oder hinterpflanzung wirkt sich zudem positiv auf das Gesamterscheinungsbild als durchgrüntes Baugebiet aus.

Einfriedungen dürfen aus ortsgestalterischen und Sicherheitsgründen nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden.

Um ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten und auch, um Flächen für die Schneeräumung bereitzustellen, müssen Einfriedungen im Bereich der Wendeanlagen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

### **3.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Um eine ansprechende und qualitätvolle Freiraumgestaltung im Quartier im Zusammenhang mit den öffentlichen Flächen zu erreichen, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden Regelungen zu Stützmauern aufgenommen. Die topographische Situation wird zu Anpassungen des Geländes an die Gebäude und Außenwohnbereichen / Terrassen führen. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen zu hohe, durchgängige Stützmauern vermieden werden – bei hohen Niveauunterschieden sollen Absätze und Terrassierungen vorgesehen oder bepflanzte, begrünte Böschungen angelegt werden. Damit soll die hangangepasste Bebauung unterstützt werden, so dass sich das Baugebiet besser in die Landschaft und das Ortsbild einfügt. Darüber hinaus sind große Geländeveränderungen mit teilweisen hohen Stützmauern gegenüber unterliegenden bzw. angren-

zenden Nachbargrundstücken oftmals problematisch und sollen daher so weit wie möglich minimiert werden.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade auch in den ländlicheren Ortsteilen nicht mehr aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im gesamten Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Um kleinere Wohnungen nicht zu benachteiligen, wurde außerdem geregelt, dass die Erhöhung nur für Wohnungen gelten soll, die eine Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> aufweisen.

Bei Herstellung von z.B. nur einer Wohneinheit auf einem Grundstück sind gemäß Festsetzung daher 2 Stellplätze nachzuweisen, da Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden sind. In diesem Fall kann ein Stellplatz in der Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden, so dass hier die Stellplatzerhöhung keinen besonderen Mehraufwand nach sich zieht. Wenn allerdings, wie bei den kleinen Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen ist, so darf es sich hierbei nicht um einen sog. gefangenen Stellplatz handeln.

#### **Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit mehreren Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Zunsweier nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

#### **Städtebauliche Gründe**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenverkehrsflächen sollen daher nicht nur öffentliche Parkzonen für den ruhenden Verkehr sondern auch Spiel- und Aufenthaltsflächen sein.

### **3.7 Außenantennen**

Außenantennen und Satellitenanlagen sind im Plangebiet an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren und farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche anzupassen, um einen „Wildwuchs“ an Antennen zu verhindern und negative gestalterische Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu unterbinden.

### **3.8 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungs-

trägern angedacht und um das Stadtbild nicht durch oberirdische Kabeltrassen negativ zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.9 Umgang mit Niederschlagswasser**

Für die neuen Gebäude des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, siehe Kapitel 10 Entwässerungskonzept. Der Lössboden im Plangebiet erschwert die Versickerung wegen seiner Körnigkeit und der daraus resultierenden geringen Durchlässigkeit. Ein Großteil des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird daher in die in der Planzeichnung dargestellten Retentionsbecken geleitet, von wo aus eine gedrosselte Ableitung möglich ist. Dort, wo der Anschluss privater Grundstücke aufgrund der Topographie bzw. des Kanalgefälles nicht möglich ist, wird die Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser in private Retentionszisternen und die Ableitung unter Berücksichtigung eines gedrosselten Abflusses angeordnet, um einen geregelten Abfluss sicherzustellen und einer möglichen Erosion durch Niederschlagswasser vorzubeugen. Der Bereich – im Entwässerungskonzept mit Teilfläche 5 bezeichnet – ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

## **4 UMWELTBELANGE**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen in Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

## **5 GEOTECHNIK UND BAUGRUND**

Vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Dr.-Ing. Orth GmbH aus Karlsruhe wurde ein Fachgutachten zur Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung (Stand: 23.02.2016) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigt.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend ausgeführt. Details sind dem Gutachten zu entnehmen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

### **Untergrund**

#### Untergrundaufbau

Nach der geologischen Kartierung stehen im geplanten Erschließungsgebiet Löß und Lößlehm in Form von teils feinsandigen Ton-Schluff-Gemischen sowie Fließerde in Form von sandigen Tonen und Schluffen mit steinig-grusigen Beimengungen über dem Festgestein des mittleren und unteren Buntsandsteins an.

## Grundwasser

Aufgrund der Lage des Neubaugebiets in der Vorbergzone ist hier kein geschlossenes Porengrundwassersystem zu erwarten. Es liegen keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Im Rahmen der aktuellen Erkundung wurden weder Grund- noch Schichtenwasseraustritte festgestellt.

Insbesondere bei starken Regenfällen können erhebliche Wassermengen aus abfließendem Oberflächenwasser anfallen, die im unteren Hangbereich innerhalb bevorzugter Rinnen ablaufen und den Fußbereich des Hangs überfluten können.

## **Bauausführung**

Die hier im Untergrund anstehenden Böden sind sehr wasserempfindlich. Die jeweiligen Aushubsohlen und Planumsflächen sind daher vor Aufweichen z. B. durch Niederschläge und Frost zu schützen. Zu überbauende Planumsflächen sollten nicht befahren, sondern rückschreitend ausgehoben und unverzüglich, möglichst am gleichen Tag, überschüttet oder versiegelt werden. Auch das Schütten muss zur Vermeidung von Überfahrten vor Kopf ausgeführt werden. Die Planumsflächen unter den Schüttungen sollten mit Gefälle zu einer Vorflut hin ausgeführt werden. Mulden und Vertiefungen im Planum ohne Abfluss sind unbedingt zu vermeiden.

## **Ableitung von Oberflächenwasser und Sickerwasser**

Die hier natürlich anstehenden Böden weisen nur geringe Durchlässigkeiten auf, so dass die Versickerungsfähigkeit dieser Böden stark eingeschränkt ist. Für eine gezielte Versickerung sind diese Böden ungeeignet. Für den Fall, dass die im Baugebiet vorgesehenen Rückhaltebecken aufgrund größerer anfallender Wassermengen einen höheren Einstau als das Stauziel erfahren, werden an entsprechenden Stellen Notabläufe installiert und an eine entsprechende Vorflut angeschlossen.

## **6**

## **IMMISSIONEN**

Die schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine+Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, wurde angefertigt, um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet zu ermitteln und anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend ausgeführt. Details sind der Untersuchung zu entnehmen, welche der Begründung als Anlage beigefügt wird.

### **Beurteilung nach der Verkehrslärmschutzverordnung**

Die Beurteilung des Verkehrslärms auf der neuen Erschließungsstraße erfolgte „streng“ nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Dabei wurde richtliniengemäß nur der Teilpegel der geplanten Straße den zulässigen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt, um zu prüfen, ob ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung besteht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden tags und nachts an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht daher nicht.

### **Städtebauliche Beurteilung nach der DIN 18005**

Für die Beurteilung der Pegelwerte in den Baufenstern wird die DIN 18005 herangezogen. Im Gegensatz zu der Beurteilung nach der Verkehrslärmschutzverordnung, bei der nur die Teilpegel der neuen Erschließungsstraße betrachtet werden,

wird im städtebaulichen Teil die Gesamtlärmsituation aus dem Straßenverkehr betrachtet, d.h. die K 5326 und die Erschließungsstraßen werden in die Berechnungen einbezogen. Es wurden die Beurteilungspegel an ausgewählten Punkten im Bebauungsplangebiet, hervorgerufen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen anhand der RLS 903 berechnet.

An den Baufenstern im allgemeinen Wohngebiet betragen die Beurteilungspegel in den Teilbereichen insbesondere im Bestand an der Geroldsecker Straße bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A) überschritten. Im Dorfgebiet ist mit Beurteilungspegeln bis 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete werden Tags bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) überschritten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der neuen Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 berechnet und dargestellt. Die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet liegen maximal im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Die Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich nach der Berechnung aus den Lärmpegelbereichen.

Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bei Neubauten bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz vorgesehen. Bezüglich der Schalldämm-Maße der Fenster sind Festsetzungen im Bebauungsplan daher erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche I und II im Gutachten hat daher rein in formativen Charakter. Eine genaue Berechnung der Fensterklassen ist im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich der Verkehrslärm im Wesentlichen nur auf die Bestandsbebauung entlang der Geroldsecker Straße auswirkt und dort mit den Lärmpegelbereichen III und IV im Falle einer Neubebauung auch zu einem gewissen Mehraufwand im Falle einer Neubebauung oder Sanierung führen kann. Da mit einer Bebauung, die den heutigen energetischen Standards entspricht, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II in der Regel bereits erfüllt sind, ist durch die zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mit einem finanziellen Mehraufwand für die Gebäude im Neubaugebiet zu rechnen.

## **7 ALTLASTEN**

Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Vorderer Brand“ wurden im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung im Ortenaukreis“ eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Chemikalien Schüly“, Geroldseckerstraße 61, Flst. Nr. 266 (Objekt Nr. 00317).

Auf Grundlage der Ergebnisse der historischen Erhebung wurde der Altstandort am 15. Juli 1989 auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung dieses Altstandortgrundstückes in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Es ist davon auszugehen, dass sich die vermuteten Altlasten im Bereich der bestehenden Gebäude an der Geroldsecker Straße befinden; der hintere Grundstücksbereich in Hanglage ist wahrscheinlich nicht betroffen.

Vorerst sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Anstehende Erdarbeiten müssen mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Bei Bodenfunden, die auf eine Altlast hindeuten, ist das Landratsamt umgehend zu benachrichtigen.

## **8 VERKEHR**

### **8.1 Straßennetz**

Das Plangebiet liegt direkt südöstlich der Geroldsecker Straße, die in diesem Bereich als Kreisstraße 5326 die Haupteerschließungsstraße des Ortsteils Zunsweier bildet. Es zeigte sich von Anfang an, dass die Erschließung des Gebiets nicht ganz einfach ist, denn bislang gibt es nur einen kleinen Erschließungsansatz, der von der Straße „Im Brand“ ausgeht und in das Plangebiet hineinführt, der aber keinesfalls geeignet ist, den gesamten Verkehr des neuen Plangebiets aufzunehmen. So ergab sich die Idee einer neuen, zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit. Hierzu soll das im Eigentum der Stadt Offenburg stehende Haus Geroldseckerstraße Nr. 63 abgerissen werden und so der Platz für einen direkten Anschluss an das neue Plangebiet geschaffen werden. Der Anschluss in Richtung Geroldsecker Straße ist ausreichend breit und mit Gehweg geplant, so dass dieser Anschluss deutlich attraktiver sein wird als die Verbindung über die Straße „Im Brand“.

Im Norden des Bebauungsplangebiets verlaufen die alte Schulgasse und die Brunnenstube, die hier die Bestandsgebäude erschließen.

Die ursprüngliche Konzeption beinhaltete einen zentralen Quartiersplatz, der sich zwischen den zwei äußeren Erschließungsansätzen von der Straße Im Brand und von der Geroldsecker Straße kommend aufspannte und von dem aus das Neubaugebiet in Form von zwei Erschließungsschleifen erschlossen werden sollte. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft sind von der nördlich gelegenen Erschließungsschleife nur noch zwei kleine Stichstraßen übrig geblieben.

### **8.2 Quartiersplatz**

Ein wesentliches Gestaltungs- und Qualitätsmerkmal des neuen Baugebiets stellt der Quartiersplatz im Zentrum des Gebiets dar, der sich als zentrales Element des städtebaulichen Entwurfs der Mehrfachbeauftragung ergab. Der Platzbereich wurde je nach vorwiegender geplanter Nutzung im Bebauungsplan als Fläche für Spielanlagen, Fußwegbereich oder Grünfläche festgesetzt.

Der Quartiersplatz soll den Bewohnern, auch durch ansprechende Gestaltung z.B. mit Bäumen und Sitzgelegenheiten, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich dienen und ist durch das geplante Fußwegenetz aus allen Teilen des neuen Baugebiets schnell zu erreichen. Der Platz bildet gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft, da sich die für Zunsweier typischen Streuobstwiesen als Grünflächen bis hinein zum Quartiersplatz ziehen. Auf dem Platz soll ein zeitgemäßer Spielplatz entstehen, wobei auch die sich an den Platz südöstlich anschließenden Grünflächen, die als Regenrückhaltebecken dienen, als Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten genutzt werden sollen.

### **8.3 Fußwegenetz**

Beide Straßenanschlüsse des Plangebiets an den bestehenden Ort sind mit begleitenden Fußwegen geplant. Bis auf die beiden Stichstraßen werden auch die anderen Erschließungsstraßen einen Gehweg aufweisen, so dass eine ausreichende Sicherheit des Fußwegeverkehrs gewährleistet ist.

Um den Fußverkehr noch attraktiver zu machen, wurde außerdem eine eigene Fußwegeverbindung nach Norden zur Brunnenstube vorgesehen, von wo aus man, auf einer vom Durchgangsverkehr abgesetzten Lage, über die Lehbergstraße den Ortskern mit seiner Infrastruktur erreichen kann. Zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 290 und Flst. Nr. 291, Gemarkung Zunsweier verläuft bereits ein schmaler Fußweg, dessen erste, der Stadt Offenburg bekannte Erwähnung sich im Gemarkungsatlas der Gemeinde Zunsweier, Plan 12 findet, der in den Jahren 1853 bis 1856 erstellt wurde. Der Weg wird dort als Fußpfad bezeichnet und setzt sich bis in die Gewanne Rebberg und Bruderberg fort und ist somit Teil eines historischen Wegesystems. Seither wird er in den Katasterkarten mit der Nutzungsart „Weg“ dargestellt. Im Sinne des Rechtsinstituts der „unvordenklichen Verjährung“ wäre dieser Weg als öffentlicher Weg zu werten. Die jetzige Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan „Vorderer Brand“ gibt diese historische Nutzung wieder.

Um für Fußgänger auch eine gute Verbindung zu den Naherholungsräumen in die freie Landschaft nach Osten zu ermöglichen wurde auch hier ein eigenständiger Fußweg vorgesehen.

#### **8.4 ÖPNV**

Der Stadtteil Zunsweier ist mit der Buslinie S 6 (Diersburg – Griesheim) mit der Kernstadt von Offenburg verbunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Stöckelgasse“ befindet sich ca. 200 m vom Rand des Plangebiets entfernt in der Geroldsecker Straße.

### **9 DENKMALSCHUTZ**

Im Plangebiet befinden sich an der Geroldsecker Straße und in der Brunnenstube folgende Kulturdenkmale, an deren Erhalt öffentliches Interesse besteht.

- Geroldsecker Straße 51 (Flstnr. 278) Landwirtschaftliches Anwesen, 1708. Wohnhaus in Fachwerkbauweise eingeschossig mit Kniestock, giebelständig zur Straße. Die Ökonomiegebäude schließen sich recht-winklig an, die Tor-durchfahrt ist überbaut.
- Brunnenstube 4 (Flstnr. 291) Landwirtschaftliches Anwesen, 19. Jh. Einge-schossiger Wohnteil in Fachwerkbauweise, daran anschließend Ökonomieteil. Satteldach.

Bauliche Erweiterungen dürfen das Erscheinungsbild des geschützten Gebäudes nicht negativ beeinflussen. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist für Baumaßnahmen am und im Gebäude erforderlich. Die Kulturdenkmale wurde entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes nachrichtlich in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.

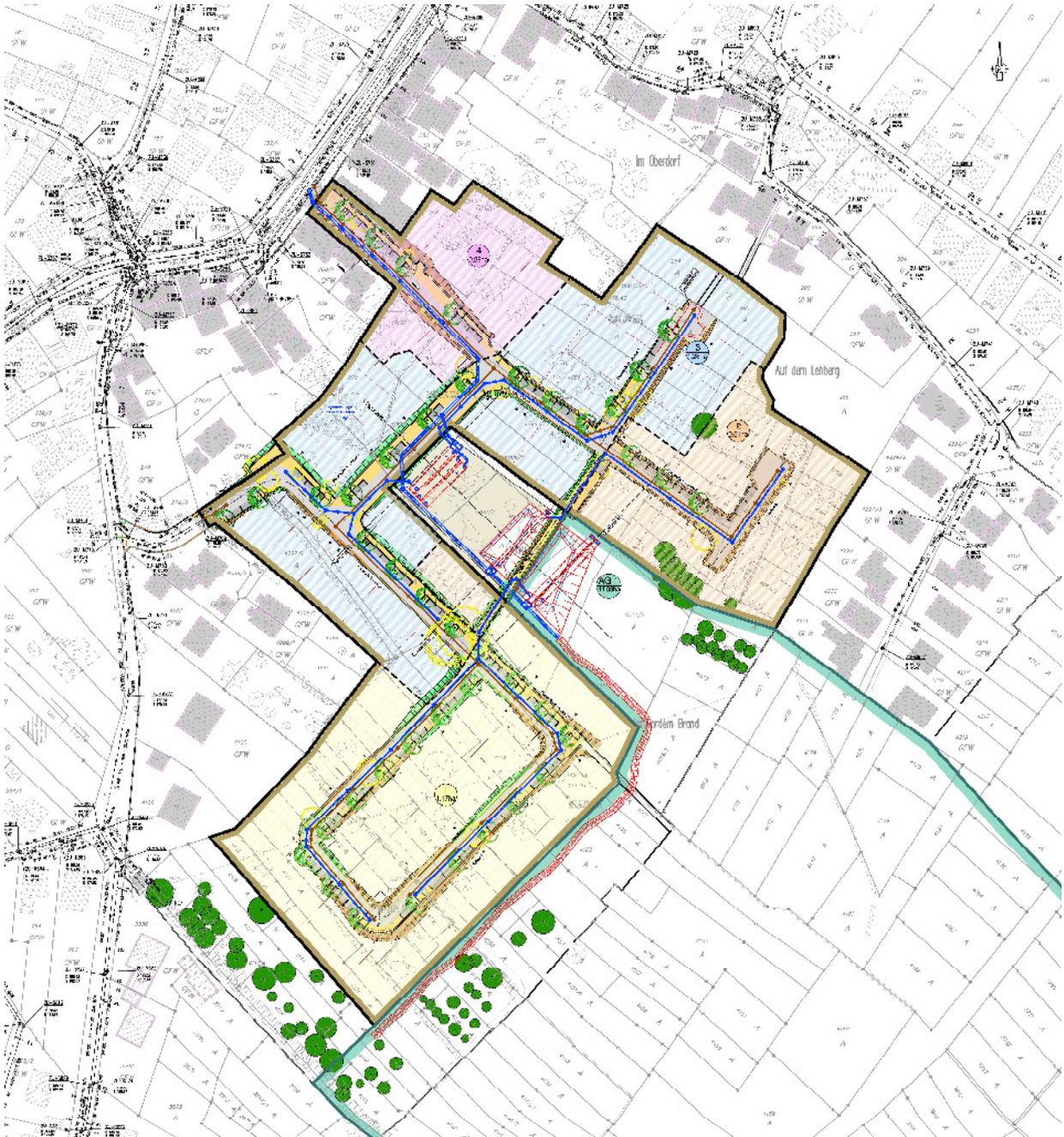
### **10 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

#### Bestehende Entwässerungssituation

Das Baugebiet Vorderer Brand liegt östlich der Straße Im Brand und weist eine Erschließungsgröße von ca. 3,44 ha auf. Das Einzugsgebiet vom Baugebiet „Vorderer Brand“ erstreckt sich auf eine Acker- und Wiesenfläche von ca. 12 ha. In westlicher Richtung fällt das Plangebiet stellenweise stark ab.

Die Entwässerung des Ortsteils Zunsweier erfolgt im Ortskern überwiegend im Mischverfahren. In der Geroldsecker Straße ist eine Bachverdolung des Dorfbachs vorhanden, der in nördlicher Richtung verläuft. Die Schmutzwasserkanäle DN 400 sowie DN 250 in die Geroldsecker Straße verlaufen beide in nördlicher Richtung zur Kläranlage.

#### Geplante Entwässerungssituation, Planstand 29.11.2016



Durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine getrennte Ableitung der Schmutz- und Regenwasserabflüsse vorgegeben.

Der Schmutzwasserabfluss wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 in der Geroldsecker Straße eingeleitet.

Die Ableitung der anfallenden Oberflächenabflüsse erfolgt über die Bachverdolung „Bachgraben“ (Kastenprofil 3000/1250) in der Geroldsecker Straße.

Die Einleitmenge aus dem Baugebiet ist aufgrund der gegebenen Entwässerungssituation im Bestand, als Vorgabe der Generalentwässerungsplanung, auf eine maximale Abflussmenge von 50 l/s zu drosseln. Dabei wird von einer Abflussspende von 15 l/(s\*ha) (bei TN = 5a) aus dem derzeit unbebauten Baugebiet ausgegangen.

Eine erhöhte Abflussspende, resultierend aus dem erhöhten Befestigungsgrad durch die Bebauung, muss zurück gehalten werden.

Der Abfluss der Außengebietsfläche wird durch die geplante Regenwasserrückhaltung nicht erfasst. Der Abfluss der Außengebietsflächen erfolgt über einen Kanal DN 800, welcher auch die einzelnen Drosselabflüsse der Regenrückhaltebecken mit aufnimmt und mündet schließlich in der Bachverdolung. Sowohl der Graben als auch der Kanal DN 800 ist in der Lage, den 100-jährlichen Abfluss abzuleiten.

- Abfluss Straßenfläche Teilfläche 5

Ein Anschluss der Straßenfläche im Freispiegelgefälle an die zentralen Regenrückhaltebecken ist in Teilfläche 5 aufgrund der Topografie nicht möglich. Eine Rückhaltung kann aufgrund der Platzverhältnisse im öffentlichen Raum nicht gewährleistet werden. Die Entwässerung der Straßenfläche erfolgt daher ungedrosselt und wird vom erlaubten Drosselabfluss abgezogen. Daraus ergibt sich ein verbleibender Drosselabfluss von 30 l/s.

- Zisternen Teilfläche 5

Ein Anschluss der Grundstücke im Freispiegelgefälle an die zentralen Regenrückhaltebecken ist in Teilfläche 5 aufgrund der Topografie nicht möglich. Zur Drosselung der Oberflächenabflüsse sind Zisternen auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser-Regenrückhaltung vom Jahr 2006“ herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz in Baden Württemberg dürfen dezentrale Rückhaltemaßnahmen (private Regenspeicher) nur zu 50 % angesetzt werden, so dass ein tatsächliches Speichervolumen von 30 m<sup>3</sup> herzustellen ist.

Pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist ein privater Regenspeicher mit einem Speichervolumen von 2,5 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 1 l/s herzustellen. Daraus ergibt sich ein verbleibender Drosselabfluss von 18 l/s.

- Regenrückhaltebecken

Um die Rückhaltung des Regenwassers bei Starkregenereignissen zu gewährleisten, müssen im Baugebiet im Bereich der zentralen Grünspange Regenrückhaltebecken errichtet werden, welche dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Regenrückhaltebecken 1 bis 3 werden als Kombinationsbecken ausgeführt.

Aus Platzgründen und zur Vermeidung eines Einstaus größer 30 cm, welcher eine Einzäunung der Regenrückhaltebecken aus versicherungstechnischen Gründen zur Folge gehabt hätte, soll ein Teil der anfallenden Oberflächenabflüsse unterirdisch zurückgehalten werden.

Das Regenrückhaltebecken 3 wird gänzlich unterirdisch gebaut werden, um eine intensive Spielplatznutzung an der Oberfläche zu gewährleisten.

Die oberirdischen Rückhaltebecken sind mit einer Böschungsneigung von 1:3 geplant und werden mit 30 cm im Bemessungsfall eingestaut.

Für die Regenrückhaltebecken ergeben sich folgende Drosselabflüsse und Volumina:

RRB	Q <sub>d</sub> in l/s	V <sub>oberirdisch</sub> in m <sup>3</sup>	V <sub>unterirdisch</sub> in m <sup>3</sup>	V <sub>insg.</sub> in m <sup>3</sup>
1	6,9	70	165	235
2	3,4	55	60	115
3	7,7	0	260	260
Insgesamt:	18,0	125	485	610

Bei einem stärkerem Regenereignis als dem Bemessungsregen TN = 5a erfolgt eine Notentlastung der einzelnen Regenrückhaltebecken in den ableitenden Kanal DN 800.

Das geplante Regenwasserkanalsystem wurde hydraulisch untersucht. Das geplante Entwässerungssystem für das Baugebiet „Vorderer Brand“ wird nach den technischen Regelwerken ausreichend ausgelegt und stellt ein unabhängiges, eigenes Kanalsystem dar. Durch die geplanten Rückhaltungen im Baugebiet (Retentionszisternen und Regenrückhaltebecken) wird der Zufluss gedämpft.

## 11 STÄDTEBAULICHE DATEN

	Gesamtfläche	8,54 ha
öffentlich	Verkehrsfläche (Straße und Gehwege)	0,90 ha
	Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	1,24 ha
	Versorgungsflächen	0,01 ha
privat	Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	2,29 ha
	Allgemeines Wohngebiet (neu)	2,57 ha
	Dorfgebiet	0,55 ha
	Private Grünfläche	0,98 ha

## 12 BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist daher Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets. Die erforderliche Umlegung der Grundstücke, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, soll auf der Grundlage eines Vertrags zur Grundstücksordnung erfolgen (sog. freiwillige Umlegung).

## 13 KOSTEN

Die für das neue Baugebiet erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Auftrag und auf Kosten der Erschließungsgemeinschaft der

Eigentümer hergestellt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Die Stadt Offenburg wird daher nur durch die nach Herstellung der Erschließungsanlagen anfallenden Folgekosten belastet. Zu den Folgekosten gehören Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Betrieb und Pflege.

#### 14 BEBAUUNG, WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Baugebiet Vorderer Brand, ohne Berücksichtigung der Bestandsbebauung, mit folgenden zusätzlichen Baugrundstücken und Wohneinheiten zu rechnen.

Baugrundstücke	57
Wohneinheiten	bei der Annahme von 1,5 bis 2 Wohneinheiten je Grundstück können ca. 85 bis 114 Wohnungen entstehen
Einwohner	bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit ca. 190 bis 260 neuen Einwohnern zu rechnen.

Offenburg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.



**fsp.**stadtplanung

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

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

Der Planverfasser