



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:

82-2407

Datum:

29.08.2018

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.01.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	28.01.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 16 „Winkel 2“ in Zell-Weierbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Winkel 2“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obertal“, welches gegenwärtig für den unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließenden Bereich durchgeführt wird.

Die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans leiten sich aus den Inhalten des 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts ab (vgl. Kapitel 3.2).

Die vorhandenen, kleinteilig strukturierten Gebäude stellen das „städtebauliche Grundgerüst“ dar, an dem sich die zukünftige baustrukturelle Entwicklung des Geltungsbereichs orientieren soll. Die Baugestaltung bei Neubauten bzw. Änderungen im Bestand soll sich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten (vgl. Kapitel 4).

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung der städtebaulichen Ziele beinhaltet der Bebauungsplanentwurf neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) auch einige Vorschriften zur Baugestaltung (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2). Zur Sensibilisierung der Grundstückseigentümer für das Anliegen der Ortsbildsicherung und zur besseren Veranschaulichung der Planfestsetzungen wurde ein „Gestaltungsleitfaden“ erstellt, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information zur Verfügung gestellt werden soll (vgl. Kapitel 5.3).

Nach der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Zeitraum vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 stattgefunden hat (vgl. Kapitel 6), und der aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlichen erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im Dezember 2018 (vgl. Kapitel 10) wurden die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen (vgl. Kapitel 7).

Verschiedene Vorschläge des Ortschaftsrats wurden ebenfalls eingearbeitet (vgl. Kapitel 8). Der Ortschaftsrat hat den fortgeschriebenen Bebauungsplan am 04.12.2018 vorberaten und einstimmig zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds

Die Ortschaften im Rebland sind als stark nachgefragte Wohnlagen einem hohen Veränderungsdruck unterworfen, der sich in der jüngeren Vergangenheit v. a. in Zell-Weierbach wiederholt in Bauvorhaben geäußert hat, die hinsichtlich Größe und Kubatur dem bislang vorhandenen städtebaulichen Charakter widersprechen. Dabei hat sich mehrfach gezeigt, dass die bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den unbeplanten Innenbereich nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es in diesem Sinne, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren steht dabei in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Obertal“, welches gegenwärtig für den unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließenden Bereich durchgeführt wird.

Neben der Erarbeitung von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der Planungsaufgabe „Winkel 2“ entsprechend den planerischen Zielsetzungen auf der Entwicklung von Regelungen zur Baugestaltung, die auf Landesrecht beruhen und als „örtliche Bauvorschriften“ nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in den Bebauungsplan integriert werden. Dadurch soll eine ortsbildverträgliche Steuerung von Bauvorhaben erreicht werden.

Ferner soll für bestimmte Teilbereiche eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in die Satzung aufgenommen werden (Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

3.2 Ableitung aus dem Ortsentwicklungskonzept Rebland

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im engen sachlichen Zusammenhang mit Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16).

Dieses zielt vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Entwicklungsdrucks innerhalb der Reblandgemeinden unter anderem darauf ab, Fehlentwicklungen hinsichtlich des Ortsbilds vorzubeugen, die die charakteristischen räumlichen Strukturen in Ramersweier, Zell-Weierbach und Fessenbach überformen. Mit dem Ortsentwicklungskonzept wurde ein räumlicher Orientierungsrahmen geschaffen, um die Balance zwischen dem Erhalt der vorhandenen Ortsbilder mit ihren historischen Siedlungsstrukturen einerseits und einer angemessenen Offenheit für die Gestaltung von neuen Bauvorhaben andererseits zu wahren. So formuliert das Ortsentwicklungskonzept als Leitziel unter anderem die Erhaltung einer „prägnanten Ortsidentität“, das heißt die Wahrung der individuellen Ortsbilder durch behutsamen Umgang mit intakten historischen Siedlungsstrukturen und Gestaltungsmerkmalen.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts wird in diesem Zusammenhang als Handlungsansatz eine Zonierung schützenswerter Siedlungsbereiche vorgenommen, um angemessen auf die unterschiedliche räumliche Prägung innerhalb der Ortschaften eingehen zu können. Diese Zonierung ist entsprechend der ortsübergreifenden Maßstäblichkeit des Ortsentwicklungskonzepts als Abgrenzung von „Suchräumen“, das heißt, als grober räumlicher Rahmen, zu verstehen, den es auf nachfolgenden Ebenen, also insbesondere im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen und Gestaltungsvorschriften, weiter auszudifferenzieren gilt. Dies kann sowohl auf eine Ausdehnung als auch auf eine Reduzierung der im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten schutzbedürftigen Bereiche hinauslaufen.

Zunächst werden hierbei „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ abgegrenzt. Diese umfassen die Gebiete der Ortschaften, die zumindest noch in Teilen von ihrem ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter geprägt sind. Zu ihnen gehören die historischen Siedlungsbereiche, prägende historische Gebäude und Ensembles, Ortsdurchfahrten sowie topografisch exponierte Lagen. In diesen Bereichen ist darauf zu achten, dass sich Neubauvorhaben in Höhenentwicklung und Kubatur angemessen einfügen. Abgesehen vom westlichen Randbereich der Straße Winkel liegt der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb der „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“.

Ferner werden im Ortsentwicklungskonzept mehrere „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ zonierte. Diese umfassen Ensembles, die in hohem Maße im Originalzustand erhalten, von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maße empfindlich gegenüber Störungen. In diesen Bereichen, so die Empfehlung des Ortsentwicklungskonzepts, sollte mit geeigneten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten oder bauliche Änderungen an Gebäuden in städtebaulich vertretbarer Weise in das bestehende Ortsbild eingliedern. Zu den gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis gehört innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs die Nordseite der Schulstraße (Bereich 05 – Ortskern/Rathausgasse).

Außerdem werden im Ortsentwicklungskonzept auch Aussagen getroffen hinsichtlich der Eignung innerörtlicher Flächenpotenziale für eine bauliche Nutzung. Diese sind bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele rechtsverbindlich umgesetzt werden. Insbesondere die im Ortsentwicklungskonzept vorgenommene Zonierung der Schutzbedürftigkeit des Ortsbilds und die damit verbundenen baugestalterischen Anforderungen sollen sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspiegeln.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) beruht insbesondere auf dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Prägung des Ortsbilds und einer behutsamen Weiterentwicklung in den Bereichen, wo dies ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters möglich ist.

Die vorhandenen, in ihrer Gesamtheit das Ortsbild prägenden Gebäude können wie folgt grob unterteilt werden:

- Hauptgebäude
 - Kulturdenkmale
 - Einige Gebäude mit in Teilen historischer Gebäudesubstanz
 - Zahlreiche Neubauten ab 1950
- Nebengebäude
 - Für eine Umnutzung geeignete Nebengebäude (erhaltenswert bzw. teilweise mit historischer Gebäudesubstanz)
 - Sonstige Nebengebäude

Die vorhandenen, kleinteilig strukturierten Gebäude stellen das „städtebauliche Grundgerüst“ dar, an dem sich die zukünftige baustrukturelle Entwicklung des Geltungsbereichs orientieren soll:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

- Zusätzliche Hauptgebäude sollen nur dort entstehen können, wo innerhalb der bestehenden Siedlungsråder noch ausreichend große Flächen für eine Bebauung vorhanden sind. Hierbei sind die Darstellungen des Ortsentwicklungskonzepts bezüglich innerörtlicher Flächenpotenziale zu beachten; außerdem wird dabei auch auf die Erhaltung innerörtlicher Freiräume Wert gelegt. Bei Neubauten ist grundsätzlich auf eine passende Dimensionierung zu achten, unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gebäudestruktur.
- Bestehende Gebäude (Hauptgebäude) sollen sich nur in geringfügigem Maße erweitern können.
- Bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sollen eine Grundfläche von 150 m² und eine Traufhöhe von 7 m als Obergrenze angesetzt werden. Als Traufhöhe wird dabei die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut über dem niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländes an der Fassade definiert.
- Es sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten, teilweise historischen Nebengebäuden genutzt werden.
- Ortsbildprägende Ensembles sollen erhalten werden.

Die Baugestaltung bei Neubauten bzw. Änderungen im Bestand soll sich im Sinne der Ortsbildsicherung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen ausrichten bzw. im Sinne eines sensiblen Umgangs mit der vorhandenen Gebäudestruktur so ausgeführt werden, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen waren entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Baugestaltung zu entwickeln (siehe unter 5.2).

Bei einem Teil der Festsetzungen war räumlich zu differenzieren zwischen den besonders schutzbedürftigen Bereichen („Bereich mit restriktiven Vorschriften zur Baugestaltung“, vgl. Anlage 1 zur Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan) und den sonstigen Teilen des Geltungsbereichs, entsprechend der im Ortsentwicklungskonzept vorgenommenen Zonierung von „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“.

5. Wesentliche Inhalte der Planung

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich „Winkel 2“ befindet sich nördlich der Ortsmitte von Zell-Weierbach. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Weinstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schulstraße. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Weingartenschule, während der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Winkel“ die nördliche Grenze darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte zunächst aufgrund des durch das geplante Bauvorhaben Winkel 11/13 dort bzw. in dessen als „Pufferzone“ fungierenden Umgebung ausgelösten Planungserfordernisses. Die genaue Abgrenzung folgt außerdem bestehenden Bebauungsplangrenzen in der Umgebung (Bebauungsplan Nr. 14 „Winkel“) sowie dem bereits vorhandenen Schutz von Teilbereichen im Umkreis (Denkmalschutz für Gebäude auf der Südseite der Schulstraße). Das östlich angrenzende Gebiet des Obertals wurde nicht in die Planung mit einbezogen, da hier derzeit ein separater Bebauungsplan (Nr. 17 „Obertal“) aufgestellt wird.

Innerhalb des Plangebiets liegt die Nordseite der Schulstraße (Bereich 05 – Ortskern/Rathausgasse) in einem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“. Hier sollen vergleichsweise restriktivere Festsetzungen insbesondere zur Baugestaltung getroffen werden.

5.2 Vorgesehene Festsetzungen

Die vorgesehenen Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Als zentrale planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die privaten Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) bzw. als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Unterscheidung trägt den im Gebiet vorhandenen Nutzungen Rechnung.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben vermieden werden. Diese Zielsetzung soll u. a. mittels am Bestand orientierter Baufenster mit begrenzter Größe erreicht werden, die nur Bauvorhaben zulassen, die sich flächenmäßig in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Zudem wird durch die Festsetzung gesichert, dass außerhalb der Baufenster Hauptgebäude nicht errichtet werden können. Damit wird dazu beigetragen, dass die bestehende, aufgelockerte Gebäudestruktur bestehen bleibt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt mittels Baugrenzen und Baulinien.
- Durch die Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen soll den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds dennoch ein gewisser Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden:
 - Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

-
- eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
 - Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.
- Um zu ermöglichen, dass im Falle von über den Bestandsschutz hinaus gehenden Änderungen am Gebäude oder bei einem Neubau unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen wieder uneingeschränkt innerhalb der festgesetzten Baufenster gebaut werden kann, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Diese gewährleistet, dass unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück und ohne entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast an die Grenze gebaut werden darf, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Aus dem gleichen Grund werden zudem vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt.
 - Entsprechend den Ergebnissen einer im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung sind in Teilen des Geltungsbereichs passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Straßenverkehrslärm erforderlich. Deshalb werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt.
 - Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bereich der Grundstücke in der Straße Winkel dient der Reduzierung der Quell- und Zielverkehre im Plangebiet und somit auch der Verringerung des Parkdrucks im öffentlichen Raum. Dies ist erforderlich, da die Straße Winkel aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und des Fehlens eines Gehwegs nicht als Abstellort für parkende Fahrzeuge geeignet ist. Die Festsetzung korrespondiert dabei mit der in den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Vorschrift zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Diese verlangt ebenfalls zur Reduzierung des Parkdrucks im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen für Wohneinheiten bestimmter Größe die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.
 - In den Teilbereichen mit einer vergleichsweise hohen Dichte historisch geprägter Gebäudesubstanz wird eine Vorschrift zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen hier einem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).
 - Ein Schwerpunkt der Planungsaufgabe neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch) lag auf der Erarbeitung von Gestal-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

tungsvorschriften (Rechtsgrundlage: Landesbauordnung), die als „örtliche Bauvorschriften“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Dies betrifft insbesondere die höhenmäßige Dimensionierung von Hauptgebäuden, die Gestaltung von Nebenanlagen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung von Dachflächen, die Farb- und Materialverwendung sowie die Gestaltung von Freiflächen. Entsprechend dem unterschiedlichen Niveau der Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Teile des Geltungsbereichs entsprechend den Aussagen des Ortsentwicklungskonzepts wird bei einzelnen Festsetzungen eine räumliche Differenzierung der vorgesehenen Festsetzungsinhalte vorgenommen. Die Erarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Büro ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart.

5.3 Aufbereitung der Inhalte in einem „Gestaltungsleitfaden“

Die Sensibilisierung der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für das Anliegen der Ortsbildsicherung spielt für die Umsetzung der Planinhalte eine wichtige Rolle. Zur besseren Veranschaulichung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans und hierbei insbesondere der Vorschriften zur Baugestaltung, sowie für die ergänzende Formulierung von weitergehenden, nicht rechtsverbindlichen Empfehlungen zum ortsbildangepassten Bauen, erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Internationales Stadtbauatelier ISA aus Stuttgart die Erstellung eines „Gestaltungsleitfadens“, der Grundstückseigentümern und Bauwilligen als Information zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser „Gestaltungsleitfaden“ wird für die beiden Bebauungsplangebiete „Winkel 2“ und „Obertal“ gemeinsam herausgegeben.

Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens wurde dem Gemeinderat in einer separaten Vorlage zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Drucksache 005/18) und im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs als ergänzende Information mit ausgelegt.

Im Nachgang dazu wurde der Bebauungsplanentwurf lediglich in einzelnen Punkten inhaltlich angepasst. Die Änderungen betreffen die Baufensterfestsetzung für das Grundstück Winkel 13 (siehe unter 7.1.5) sowie einzelne örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (siehe unter 8.1). Die Änderungen wurden entsprechend in den Gestaltungsleitfaden eingepflegt.

Der Gestaltungsleitfaden soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gemeinsam mit diesem auf der Internetseite der Stadt Offenburg veröffentlicht bzw. im technischen Rathaus zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bislang wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

07.03.2016	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
11.04.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
31.07.2017-22.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
16.05.2018	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
18.06.2018	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
02.07.2018-03.08.2018	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
07.12.2018-21.12.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 02.07.-03.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans „Winkel 2“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

7.1.1 Herr ██████████ und Herr ██████████, Winkel ██████, 77654 Offenburg

Schreiben vom 23.07.2018

Hiermit widersprechen wir, Eigentümer von Winkel ██████ 77654 Offenburg Zell-Weierbach, ausdrücklich innerhalb der Auslegefrist (02.07.2018-03.08.2018) Ihrem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans. Wir sehen uns in dieser Form bei einem Grundstück mit über 12 a vergleichbar mit Winkel ██████ und Winkel ██████ unseres Vermögens an Grundbesitz beraubt.

Es kann nicht sein, dass Sie von uns bei einem persönlichen Gespräch im September 2017 Entwürfe für zusätzliche bzw. erweiterte Baufenster anfordern die Wir Ihnen am 13.09.2017 zukommen ließen, die bei der Ortschaftsratssitzung im April 2018 überhaupt nicht mehr zur Sprache kamen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Sie können ein Grundstück dieser Größe nicht gleichstellen mit Grundstücken in der Nachbarschaft, bei denen ein erweitertes bzw. zweites Baufenster von der Fläche her gar nicht möglich wäre.

Natürlich ist es leicht in so einer Situation eine Bürgerinitiative zu gründen. Das hier überwiegend doch auch eigene Interessen vorhanden sind ist mehr als deutlich. Vor dem Neubau Winkel ■ wurden Monatelang Dächer und Fassaden plakatiert die sich gegen diesen Bau aussprachen. Heute stellen dieselben Anträge für Baukörper mit 7-8 Wohneinheiten. Alles wohl doch viele eigene Interessen.

Wir sind auch der Meinung das Zell-Weierbach doch wohl aus mehr besteht als nur aus Winkel und Obertal, für das nun ein Bebauungsplan erstellt wurde.

Wir erlauben uns, als Anlage einige Baufenster beizulegen. Natürlich sind diese nicht Maßstabsgetreu, aber es bleibt genügend Grünfläche und der Abstand zu Nachbargrundstücken wird wohl auch beim Neubau Winkel ■ nicht größer sein. Nach Ihrem Plan dürfte bei einem Abriss nur auf dem bestehenden Grundriss gebaut werden. Auch dürfte nicht in zweiter Reihe oder angebaut werden. Das ist für uns bei der Größe dieses Grundstückes so nicht hinnehmbar. Wir sind in dieser Form gegenüber den Nachbargrundstücken Winkel ■ und Winkel ■ klar benachteiligt. Es sollte zumindest im Falle eines Abrisses ein alternatives Baufenster wie z.B. beim geplanten Neubau Winkel ■ geben. Auch ein Anbau oder zweite Reihe sollte man bei der Größe des Grundstücks nochmals überprüfen. Gerne auch vor Ort.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

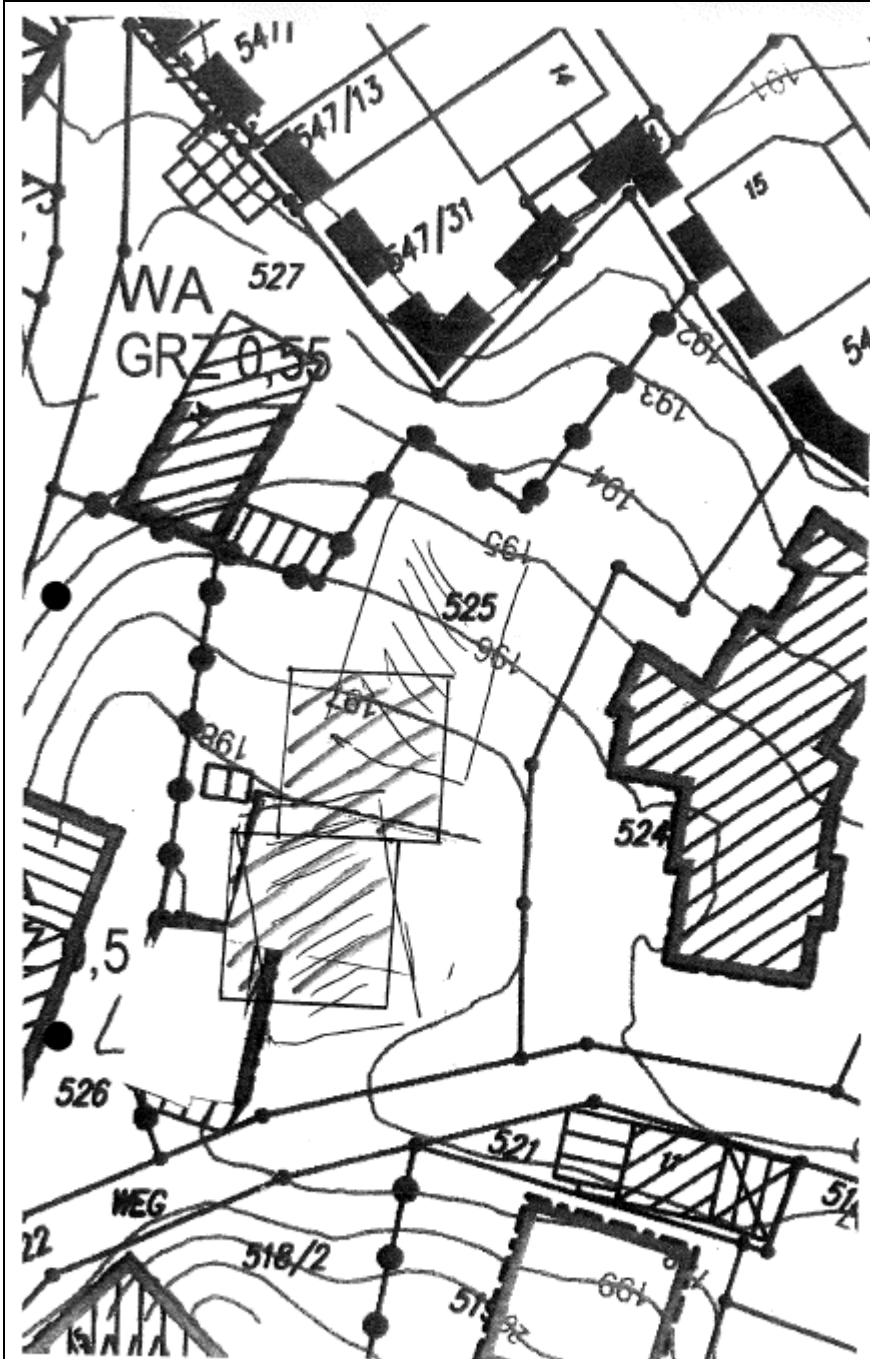
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



*Baufenster Beispiel bei Abriß und einer
Neu Bebauung!*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



Wir möchten ebenfalls darauf hinweisen das der in Ihrem Schreiben vom Ortschaftsrat erwähnte erhaltenswerte rückwärtige Grundstücksbereich überwiegend aus dem Grundstück Winkel ■ besteht. Die Pflege dieses erhaltenswerten Grundstückes ist nicht unerheblich. Die anstehenden Pflegearbeiten werden wohl kaum vom Ort-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

schafrat mitgetragen und wirken sich wohl auch nicht positiv auf die Grundsteuer aus.

Deshalb sollte es zumindest für die zukünftige Generation Möglichkeiten bzw. eine Wertsteigerung geben, die durch dieses sehr eingeschränkte Baufenster wohl nicht sein wird. Bei immer höheren Mieten und Grundstückspreisen gepaart mit Wohnungsknappheit, sollte man zumindest bei über Generationen bestehendem Grundbesitz etwas flexibler agieren können. Deshalb werden Wir auf zusätzliche Baufenster bestehen. Sollte Wir in dieser Angelegenheit bis zum 01.02.2019 nicht gehört bzw. unseren Wünschen nicht entsprochen werden so werden Wir einen Rechtsbeistand hinzuziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichte, auf den 13.09.2017 datierte Stellungnahme wurde dem Ortschaftsrat Zell-Weierbach in der Sitzung vom 18.04.2018 und dem Gemeinderat der Stadt Offenburg in der Sitzung vom 18.06.2018 zur Beratung vorgelegt (siehe Gemeinderats-Drucksache Nr. 156/17, auch online einsehbar auf den Seiten des Bürgerinfoportals der Stadt Offenburg). Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat die Stellungnahme mit Beschluss vom 18.06.2018 abgewogen. Das Ergebnis der Abwägungsentscheidung wurde schriftlich mitgeteilt. Im Ergebnis wurde die Anregung nicht berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Winkel 2“ stehen im engen sachlichen Zusammenhang mit den Inhalten des am 29.05.2017 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts (vgl. Drucksache Nr. 212/16). Im Ortsentwicklungskonzept ist das Bestandsgebäude als „ortsbildprägendes Gebäude“, der umliegende Bereich als „ortsbildprägender Siedlungsbereich“ gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplans „Winkel 2“ ist es, durch rahmensetzende Regelungen die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das in erheblichen Teilen noch historisch geprägte Ortsbild im Ortskern von Zell-Weierbach zu sichern bzw. behutsam weiter zu entwickeln.

Das Ortsentwicklungskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Die Inhalte des Ortsentwicklungskonzepts sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen somit die im Ortsentwicklungskonzept verankerten städtebaulichen Ziele zum Schutz des Ortsbilds rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird diesen Zielen Rechnung getragen: U. a. sollen weitere, im städtebaulichen Kontext als „überdimensioniert“ erscheinende Bauvorhaben verhindert werden. Zudem sollen die noch bestehenden, innerörtlichen Freiräume erhalten werden, da diese unabhängig von aktuel-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

len Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als ortbildprägend einzustufen sind und dazu beitragen, den in Teilen noch dörflichen Charakter des Ortsbilds zu bewahren bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen.

Es ist zutreffend, dass auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Grundstücken Winkel ■ und Winkel ■ eine Bebauung „in zweiter Reihe“ bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig ist, während dies auf dem Grundstück Winkel 10 unzulässig ist.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke Winkel ■ und Winkel ■ ist im Gegensatz zu dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks Winkel ■ bereits bebaut. Letzterer bildet gemeinsam mit den rückwärtigen Grundstücksteilen der benachbarten Grundstücke einen erhaltenswerten, insbesondere durch Hausgärten geprägten innerörtlichen Grün- und Freibereich, welcher durch eine Bebauung in Teilen zerstört werden würde.

Gleichzeitig wird den Belangen der Eigentümer bestehender Immobilien Rechnung getragen. Baufenster wurden überall dort festgesetzt, wo im Bestand bereits Hauptgebäude vorhanden sind. Eigentümer haben somit die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen, sofern diese ansonsten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind. Würde der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in die ausgeübte Nutzung auf den Grundstücken eingreifen, könnte sich für den betreffenden Grundstückseigentümer zudem eine Entschädigungsberechtigung nach § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ergeben. Dieser Fall könnte beispielsweise eintreten, wenn im Bebauungsplan Baufenster festgesetzt worden wären, die eine geringere Größe aufweisen als der Bestand.

Aufgrund des speziellen Zuschnitts des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. ■ weist der rückwärtige Grundstücksbereich hier zwar eine vergleichsweise große Fläche auf. Das Ziel des Freihaltens rückwärtiger Grundstücksbereiche von Bebauung und der dementsprechende Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“ dort, wo bislang noch keine Bebauung vorhanden ist, betrifft jedoch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winkel 2“ und steht nicht in erster Linie in Zusammenhang mit den bestehenden Grundstückszuschnitten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zahlreiche Grundstücke vorhanden, bei denen eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich flächenmäßig möglich wäre, jedoch im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet auf eine entsprechende Baufensterfestsetzung verzichtet wurde. Dies betrifft u. a. Grundstücke in der Straße Winkel, aber auch Grundstücke entlang der Weinstraße.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Bauplanungsrechtlich gibt es keinen Anspruch darauf, durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan auf benachbarten Grundstücken eine gleiche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wenn aus der städtebaulichen Situation heraus unterschiedliche Festsetzungen abzuleiten sind. Der private Belang des Grundstückseigentümers ist jedoch gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet der Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds höher gewichtet als der Belang des Grundstückseigentümers zur Realisierung eines oder mehrerer Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie der Wertsteigerung des Grundstücks. Gleiches gilt in Bezug auf den Belang des Grundstückseigentümers einer Wertsteigerung des Grundstücks und die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen.

Die auf dem Grundstück vorgesehenen Baufenster weisen insgesamt eine Fläche von 228 m² auf. Hierbei ist nicht nur das bestehende Wohnhaus, sondern auch die Fläche des nebenliegenden Ökonomiegebäudes in die Baufensterfestsetzung einbezogen worden. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Fläche insgesamt trotz Verzichts auf eine Baufensterfestsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich auch in Zukunft und für kommende Generationen eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften werden im Übrigen aus städtebaulichen bzw. baugestalterischen Gründen getroffen und stehen nicht in Zusammenhang mit der Berechnung der Grundsteuer.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Für das betreffende Grundstück gilt die in den Bebauungsplan aufgenommene Vorschrift zur Genehmigungspflicht für die Änderung, Nutzungsänderung und den Rückbau baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch), die der der Sicherung der Ortsbildprägenden Gebäudesubstanz dient. Dabei sind der Abbruch bzw. Änderungen am Gebäudebestand nicht grundsätzlich ausgeschlossen, unterliegen jedoch einem Genehmigungsvorbehalt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Einzelfall zu prüfen, ob die abzubrechende bzw. zu ändernde bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist, und entsprechend eine Genehmigung erteilt werden kann, ob bzw. in welchem Umfang Änderungen zugelassen werden können. Eine solche Prüfung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Sollte zukünftig ein Abbruch oder eine Änderung des Bestands zugelassen werden, räumen die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zulassung von Ausnahmen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

für die Überschreitung der Baugrenzen einen gewissen Spielraum für Bebauungsmöglichkeiten ein:

- Ausnahmsweise kann abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Gebäudes dadurch 150 m² nicht übersteigt. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Überschreitung ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m² übersteigt.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden.
- Ausnahmsweise können Baugrenzen durch Ersatzneubauten in weitergehendem Umfang überschritten werden, sofern sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche des Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden, die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten wird und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Somit bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, für Anbauten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in begrenztem Umfang zu überschreiten bzw. einen Ersatzneubau teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die Zulassung der Ausnahme bedarf einer Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Die Anregung wird insofern in Teilen berücksichtigt.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir noch einen weiteren Punkt ansprechen über den keine Dokumentation im Nachlass unserer Eltern und Großeltern zu finden war. Wie Sie den beigelegten Fotos ersehen ragt der Grenzpunkt von Winkel ■ 1,49 Meter in die Straße. Wir konnten dies nur bei Winkel ■ feststellen. Wie schon erwähnt verfügen Wir hierzu über keinerlei Unterlagen, sodass man davon ausgehen muss, dass ein Stück der Straße noch zu Unserem Grundstück gehört. Hierzu und auch in Sachen Baufenster wäre vielleicht ein Ortstermin angebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Offenlageentwurf des Bebauungsplans richtete sich die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche im Bereich des Grundstücks Winkel ■ (Flurstück Zell-Weierbach Nr. ■) nach den aus dem Liegenschaftskataster hervorgehenden Grundstücksgrenzen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahme wurde nun festgestellt, dass ein Teil der tatsächlich vorhandenen Fahrbahnfläche der Straße Winkel auf dem privaten Flurstück Zell-Weierbach Nr. ■ liegt.

Für diesen Grundstücksteil ist allerdings davon auszugehen, dass eine Widmung für den öffentlichen Verkehr im Sinne des Straßenrechts vorliegt. Grundlage hierfür ist das Rechtsinstitut der „unvordenklichen Verjährung“, dessen Anwendbarkeit durch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt ist (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15.04.2009 – 1 BvR 3478/08). Dieses Rechtsinstitut beinhaltet die an einen Grundstückseigentümer gerichtete Verfügung, die uneingeschränkte Nutzung eines über das private Grundstück führenden öffentlichen Weges zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage für die Rechtsvermutung der „unvordenklichen Verjährung“ ist § 57 StrG BW (Straßengesetz Baden-Württemberg) in der Fassung vom 20.03.1964. Danach sind die bei Inkrafttreten des Straßengesetzes vorhandenen Straßen und Wege, die nach bisherigem Recht Straßen und Wege waren, öffentliche Straßen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Soweit eine Widmung nicht nachweisbar war, wurde sie durch „unvordenkliche Verjährung“ vermutet, sofern der Weg nachweislich vierzig Jahre lang vor Inkrafttreten des Straßengesetzes als öffentlicher Weg benutzt wurde. Dabei ist nach Rechtsprechung die Überzeugung der Rechtsausübung regelmäßig schon ohne zusätzliche Festsetzungen aus der Allgemeinheit der Benutzung des Weges zu schließen, sofern sie stets ohne Widerspruch des Grundeigentümers erfolgt ist.

Gemäß einem historischen Gemarkungsplan kann von einer öffentlichen Nutzung des Weges in der heutigen Form bereits im 19. Jahrhundert ausgegangen werden.

Das Rechtsinstitut der „unvordenklichen Verjährung“ stellt nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in materiell-rechtlicher Hinsicht eine verhältnismäßige Ausgestaltung der Eigentumsgarantie dar, auch wenn sie ein in Privateigentum stehendes Grundstück betrifft. Das privatrechtliche Eigentum wird dadurch nicht beseitigt, stattdessen wird das Eigentumsrecht überlagert und beschränkt.

Auf Grundlage der nach „unvordenklichen Verjährung“ vorausgesetzten Widmung wird der Bebauungsplanentwurf in der Weise angepasst, dass der betreffende, bereits als öffentliche Straße genutzte Teil des Flurstücks Zell-Weierbach Nr. ■■■ im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Hierdurch wird gesichert, dass die heutige öffentliche Verkehrsnutzung auch künftig fortgeführt werden kann. Wenn der Eigentümer dies wünscht, kann ein Erwerb dieser Teilfläche durch die Stadt Offenburg erfolgen.

Auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. ■■■ (Winkel ■) wird gleichermaßen vorgegangen.

**7.1.2 Frau ■■■ und Herr ■■■, Winkel ■, 77654 Offen-
burg**

Schreiben vom 30.07.2018

Hiermit legen wir gegen die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 16 Einspruch ein. Wir haben insgesamt eine Grundstücksfläche von 1030 m² und weisen somit eine der größten Grünflächen der Grundstücke in der Gemarkung „Winkel“ aus, Eine zu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

sätzliche Bebauung - die wir vorsorglich einer künftigen Entwicklung am 18.09.2017 beantragt haben - würde aus unserer Sicht keine schwerwiegenden Nachteile Dritter mit sich bringen. Das Ortsbild würde dadurch auch nicht nachhaltig in irgendeiner Form beeinträchtigt. In Ihrem obigen Schreiben erwähnen Sie in Abschnitt 3: „Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen...“ Ein Baufenster wie wir es beantragt haben, würde daran nichts ändern. Sie beharren lediglich auf der Nichtbebauung in der 2. Reihe. Das können wir nicht akzeptieren. Wir können uns des Eindrucks nicht erwehren, dass auch wir für „Bausünden“, bei denen Grünflächen verloren gegangen sind, jetzt erhalten müssen. Die Grundstücke sind nun mal verschieden in der Länge und der Breite. Dem sollte man auch bei einer künftigen Bebauung Rechnung tragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet Rechnung getragen: U. a. sollen weitere, im städtebaulichen Kontext als „überdimensioniert“ erscheinende Bauvorhaben verhindert werden. Zudem sollen die noch bestehenden, innerörtlichen Freiräume erhalten werden, da diese unabhängig von aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als ortsbildprägend einzustufen sind und dazu beitragen, den in Teilen noch dörflichen Charakter des Ortsbilds zu bewahren bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rückwärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen. Bei einer Bebauung würden diese ortsbildprägenden Elemente verloren gehen.

Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet der Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds höher gewichtet als die Belange des Grundstückseigentümers in Bezug auf eine Bebauungsmöglichkeit „in zweiter Reihe“.

Das auf dem Grundstück vorgesehene Baufenster weist eine Fläche von 143 m² auf. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche insgesamt trotz Verzichts auf eine Baufensterfestsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich auch in Zukunft und für kommende Generationen eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.3 Familie ██████, Mollenmatt ██████, 77654 Offenburg

E-Mail vom 03.08.2018

Ich nehme Bezug auf den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr.16, Winkel 2, in Zell-Weierbach. Hier unter Pkt.7.1.2.2 / ██████ und ██████, Weinstraße ██████, 77654 Offenburg, bezüglich Aufnahme einer Erweiterung des Schwimmbadgebäudes in das Baufenster.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme und Einwände:

Das Gebäude Weinstr. ■■■ ist jetzt schon ein riesiger Baukörper und bei einer Bebauung über das Schwimmbadgebäude wird dieses Objekt noch wuchtiger (wirkt noch Voluminöser in der Umgebung). Das Haus wurde sowieso höher gebaut als von der Baubehörde genehmigt und zugelassen. Bei einer Erweiterung des jetzigen Baukörpers haben wir erhebliche Nachteile vom Lichteinfall auf unser Grundstück. Die Privatsphäre leidet darunter und die Lebensqualität in diesem dörflichen Bereich geht verloren.

Was noch dagegen spricht:

- *Für einen Anbau (Erweiterung) an das Hauptgebäude ist eine Traufhöhe von 3,0m gefordert. Hier bei diesem Schwimmbadanbau ist die Traufhöhe des Nebengebäudes geringer und entspricht nicht der Bebauungsvorschrift.*
- *Die GRZ mit 0,4 ist schon ausgereizt und die GFZ mit 0,4 ist schon jetzt unseres Erachtens überschritten.*
- *Des Weiteren wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine zusätzliche Erweiterung, Bebauung in zweiter Reihe nicht zulässig ist. Darunter fällt auch hier die Gebäudeerweiterung über dem Schwimmbad.*
- *Bei einer Überbauung des Schwimmbades kann auch eine vierte Wohneinheit entstehen. Dies ist bei dem Bebauungsplanentwurf unter der Beschlussvorlage / Gestaltungsleitfaden unter Pkt. 4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden so nicht berücksichtigt.*
- *Auch wenn die örtliche Bauvorschrift unter 2.2.2 Begriffsdefinition Maße mit dem niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Gebäudes an der Fassade festgelegt ist, haben wir Giebelseitig bei einer Bauausführung keinen freien Blick mehr in die Natur auf die umliegenden Rebberge und Wald.*
- *Bei einem Anbau ab 60m² werden 2 Parkplätze vorgeschrieben (8. Erhöhung der Stellplatzpflicht). Dadurch wird der Verkehrslärm und die Abgasemission stärker zunehmen, was für uns Nachbarn erhebliche Nachteile mit sich bringt.*

Wir bitten Sie dies bei der Beurteilung einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im Bebauungsplan zu überprüfen und unsere Anliegen mit einzubeziehen.

Zum Schluss ist es für uns schon befremdlich, dass gerade Fam. Bernhard, die sich in der Vergangenheit über ein Neubauprojekt neben ihrem Grundstück so dagegen stemmten (mit Plakaten und Spruchbändern auf ihren Dächer), um ein Baurechtliches Projekt zu verhindern, Bauprozess zu stören. Und zum Schluss ist dann nach der Bauüberprüfung festgestellt worden, dass ihr Haus kurz davor höher (ca. 36 cm am First) gebaut wurde. Und jetzt möchten sie durch eine Erweiterung über ihrem Schwimmbad einen insgesamt gesehenen riesigen Baukörper erwirken. Für uns ist diese Vorgehensweise unverständlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dort festgesetzt, wo im Bestand Hauptgebäude vorhanden sind, auch in der sogenannten „2. Reihe“. Damit wird ermöglicht, dass in Zukunft Hauptanlagen dort bauplanungsrechtlich zulässig sind, wo solche bereits im Bestand vorhanden sind. Der Ausschluss einer Bebauung „in zweiter Reihe“ in vielen Bereichen des Bebauungsplans betrifft bisher unbebaute Flächen. Er dient dazu, diese Garten- und Hofflächen von weiterer Bebauung freizuhalten und so den durchgrüntem, aufgelockerten Charakter des Gebiets zu wahren. Mittels dieser Vorgehensweise wird ermöglicht, weitere „überdimensionierte“ Bauvorhaben zu vermeiden, ohne die Eigentümer bestehender Gebäude bei der Nutzung des Bestands einzuschränken.

Der hier angesprochene Schwimmbadanbau ist bereits vorhanden. Zudem ist er unabhängig von der Höhe als Teil der Hauptanlage anzusehen, die sich gemäß Bebauungsplanfestsetzung aus Hauptbaukörper und Anbau zusammensetzen kann. Die Einstufung als Hauptanlage ergibt sich aus der Nutzung und der baulichen Beschaffenheit des Schwimmbadanbaus. Eine Einstufung als „Nebenanlage“ im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre nur dann gegeben, wenn es sich um eine „selbständige bauliche Anlage“ handelt. Der Schwimmbadanbau ist mit den sonstigen Teilen der Hauptanlage jedoch baulich und technisch verbunden und von dort aus erschlossen.

Entsprechend der sonstigen Vorgehensweise ist die Fläche des Schwimmbadanbaus aufgrund der Einordnung als Teil der „Hauptanlage“ in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen worden. Eine Bebauung mit Hauptanlagen ist grundsätzlich nur innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Im Bebauungsplan sind Ausnahmeregelungen enthalten, wann festgesetzte Baugrenzen in gewissem Umfang überschritten werden dürfen. Die Zulassung bedarf einer Prüfung im Einzelfall.

Sind in den festgesetzten Baufenstern Bauvorhaben geplant, müssen diese auch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Dies gilt beispielsweise für die Gebäudehöhe. Bei dem vorhandenen Schwimmbadgebäude wie auch bei anderen Gebäuden im Geltungsbereich bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen eine Aufstockung, wenn die im Bebauungsplan festgesetzt, noch ortsbildverträgliche Traufhöhe von 7 m eingehalten wird. Diese ist als Höhe des Schnittpunkts an der Außenwand mit der Dachhaut über dem niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländes an der Fassade definiert. Diese Festsetzung gilt für alle Baufenster im Geltungsbereich.

Grundsätzlich besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Wahrung eines freien Blicks, es sei denn es liegt eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Sinne des § 15

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Da der Abstand von dem Bestandsgebäude Mollenmatt 13 zum Baufenster auf dem Grundstück Weinstraße 27 an der schmalsten Stelle mehr als 11 m beträgt, ist jedoch nicht von besonderen Beeinträchtigungen in Bezug auf den Lichteinfall und die Privatsphäre auszugehen. Die spekulative Vermutung, dass in der Zukunft womöglich unzulässigerweise höher gebaut werden könnte als nach Bebauungsplan zulässig, kann nicht in der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Ferner ist auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu beachten. Die bestehende Hauptanlage überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ) von 0,4 nicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll im gesamten Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie ist daher für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht heranzuziehen.

Die Entstehung einer vierten Wohneinheit ist gemäß Bebauungsplan nicht zulässig.

Des Weiteren enthalten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan eine Festsetzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohnung. Diese Regelung findet jedoch nur für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche Anwendung. Die Festsetzung basiert auf der Vorschrift des § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO), wonach Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen können, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Errichtung von zwei Stellplatzes je Wohnung ab 60 m² auf den Baugrundstücken entspricht den realen Stellplatzbedarfen, da zumindest in Haushalten mit mehr als einer volljährigen Bewohnerin bzw. einem volljährigem Bewohner, womit ab einer Größe der Wohnfläche von 60 m² zu rechnen ist, häufig mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist, was bei hierfür nicht ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück den Parkdruck im öffentlichen Raum erhöhen würde.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in unmittelbarer Umgebung desselben sind jedoch aus folgenden Gründen nicht für einen erhöhten Parkdruck geeignet. Die Weinstraße dient dem Durchgangsverkehr (Kreisstraße K 5326). Abgestellte Fahrzeuge behindern hier die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs. Durch die Festsetzung soll somit das Ziel, den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren, unterstützt werden.

Auch ohne die festgesetzte Pflicht zur Schaffung von zwei Stellplätzen für entsprechende Wohneinheiten hätten die Grundstückseigentümer grundsätzlich ohnehin die Möglichkeit gehabt, mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten eingehalten worden wären.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Grundsätzlich sind Stellplätze gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allen Baugebieten zulässig, in Wohngebieten entsprechend des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs. Die Zahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit liegt in einem üblichen und zulässigen Rahmen, der regelmäßig keine Benachteiligungen für die Nachbarschaft mit sich bringt. Eine abschließende Klärung eines möglichen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nur im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Anregungen werden insofern nicht berücksichtigt.

7.1.4 Frau ██████████, Winkel █████, 77654 Offenburg

E-Mail vom 03.08.2018

Wie am vergangenen Montag, 30.07.2018 mit Ihnen im Bauamt Offenburg besprochen, beantrage ich hiermit als Eigentümerin des Grundstücks █████/GVF mit dem darauf stehenden Gebäude Winkel 12 in Zell-Weierbach das Baufenster innerhalb der Regel des neuen Bebauungsplans auf die maximale Größe GRZ 0,4 zu vergrößern und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. So dass das Gebäude in der Zukunft zu einem Zweifamilienhaus umgebaut bzw. 40% des Gesamtgrundstücks für eine Gebäudeerweiterung genutzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bestandsgebäude bzw. das daran orientierte Baufenster weist eine Grundfläche von ca. 180 m² auf. Grundsätzlich soll bei Gebäuden, die bereits im Bestand eine Grundfläche von mehr als 150 m² aufweisen, keine darüber hinausgehende überbaubare Grundstücksfläche zugelassen werden, da in diesem Fall bereits der Bestand eine Fläche aufweist, die aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen im Geltungsbereich zukünftig zur Wahrung der städtebaulichen Situation nicht überschritten werden soll. Der Bestand stellt somit das Maximum dessen dar, was in Zukunft an überbaubarer Grundstücksfläche möglich ist.

Für die Ausnutzung von 40% der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen wäre ein zusätzliches Baufenster mit einer Fläche von ca. 102 m² erforderlich. Aufgrund des städtebaulichen Ziels der Erhaltung innerörtlicher Grün- und Freibereiche und der beschränkten Flächengröße und der zu wahrenen Abstände zur Bestandsbebauung ist auch ein zusätzliches Baufenster im bislang als Garten genutzten Nordteil des Grundstücks nicht zu befürworten.

Bauplanungsrechtlich ist nicht erforderlich, dass die Größe der Baufenster die festgesetzte Grundflächenzahl abbildet. Die Grundflächenzahl errechnet sich nicht nur durch die Grundfläche der Hauptanlagen, sondern es sind auch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in die Berechnung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

einzu beziehen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden können.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

7.1.5 Frau Architektin Andrea Fabry, Neuwerkhof 17/5, 77933 Lahr, im Auftrag des Grundstückseigentümers Herr [REDACTED]

E-Mail vom 01.08.2018

Im Auftrag des Bauherrn [REDACTED] Bau GmbH, Herr [REDACTED], sende ich Ihnen in der Anlage die geänderte Bebauung für den Winkel [REDACTED] in Zell-Weierbach als Vorentwurf 5 vom 31.07.2018.

- *Die Nähe des südlichsten Gebäudes wurde auf 5,00m Abstand vergrößert.*
- *Die Gebäude wurden in das Gelände geschoben, so dass die max. Traufhöhe mit 7m an der niedrigsten Stelle eingehalten ist.*

Wo es für mich allerdings noch eine Diskrepanz zum Bebauungsplan gibt, ist folgendes:

B. Örtliche Bauvorschriften, Punkt 2.2.5 Kniestock: Kniestock nur zulässig bei Gebäuden mit TH max. 5m. Auf was bezieht sich das denn? Wir haben eine Traufhöhe von 7m, haben aber im Dach einen Kniestock?

Zu den Garagen kann ich folgendes anmerken:

B. Örtliche Bauvorschriften, Punkt 2.3.1 Anbauten in der Hauptanlage - Begriffsdefinition

-> Verweis: Anbauten als Garage Textteil B Ziffer 3 unter Punkt 2.3.3 Grundgeometrie steht, dass die Anbauten nicht über den Hauptbaukörper hinausragen dürfen (das gilt auch für Garagen) daher sind nur Carports eingeplant.

Durch die Hangsituation würden wir vermutlich die Eingänge an die Giebelseiten legen. Das ist ja für Sie nicht relevant.

Ist auf dieser Grundlage die Änderung der Baufenster so möglich?

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

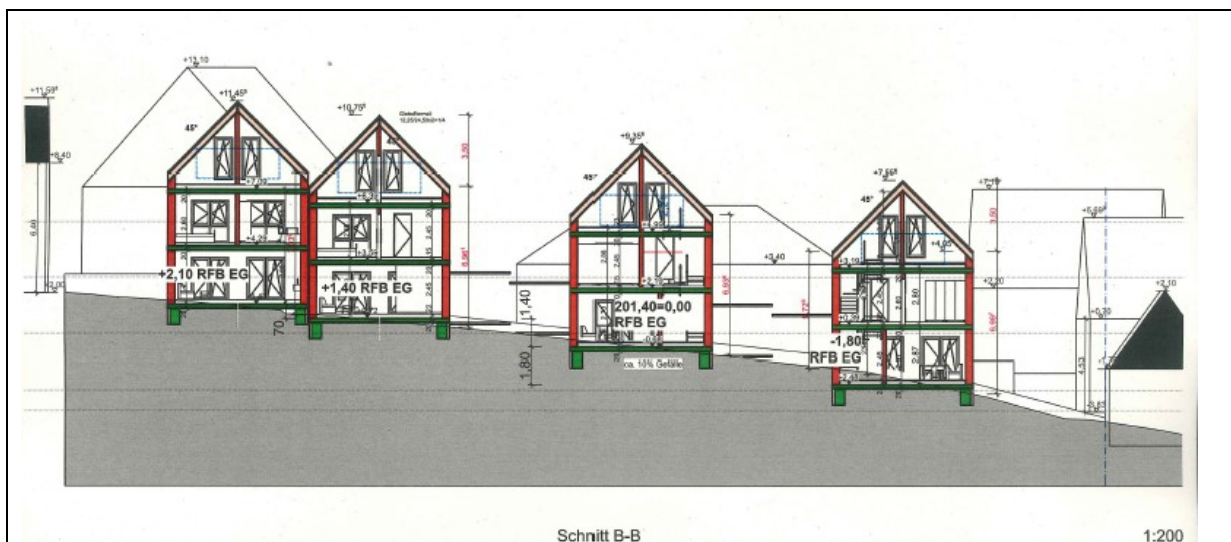
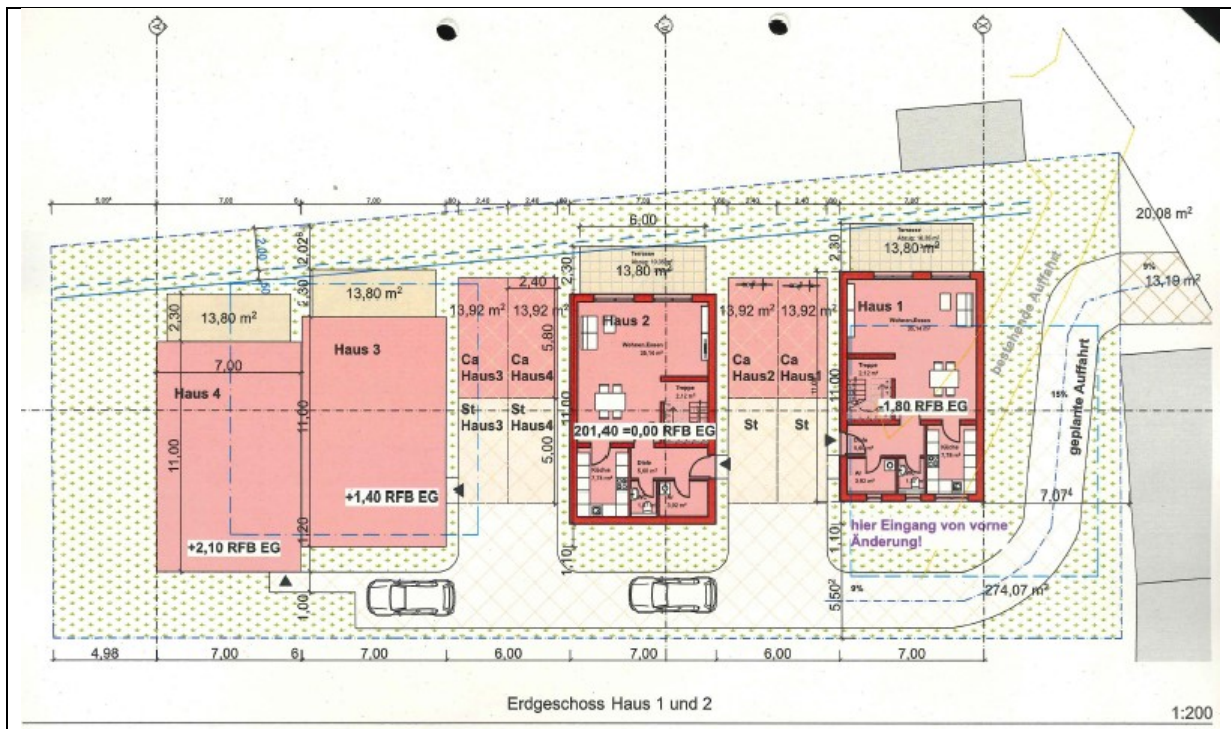
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss



Stellungnahme der Verwaltung

Die im Zuge der frühzeitigen Offenlage 2017 vom Grundstückseigentümer als Anregung eingereichte Gebäudeplanung war, wie in der Gemeinderats-Drucksache 156/17 ausgeführt ist, hinsichtlich der angedachten Höhenentwicklung und Kubatur mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Die bauliche Dichte des Entwurfs stand jedoch aufgrund der Überschreitung der im Bebauungsplanentwurf angedachten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6) insoweit im Widerspruch zu den städtebauli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

chen Zielsetzungen für das Plangebiet, sodass die Planung bei der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum Juli/August 2018 unberücksichtigt blieb.

Mit der nun durch die Architektin des Grundstückseigentümers eingereichten, angepassten Gebäudeplanung wird die vorgesehene Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (mit zulässiger Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6) eingehalten, sodass die bauliche Dichte insoweit dem Bebauungsplanentwurf entspricht. Allerdings widerspricht die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, auf Teilflächen dem Offenlageentwurf des Bebauungsplans, da sie sich nicht mit den hier vorgesehenen Baufenstern deckt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs in Bezug auf die Beschaffenheit und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans vereinbar, wobei gegenüber dem im Auftrag des Grundstückseigentümers eingereichten Entwurf aus städtebaulichen Gründen folgende Anpassungen erforderlich sind:

- Die Baufenster werden so vorgesehen, dass sie nicht das innerhalb des Geltungsbereichs ansonsten für neue Bauungsmöglichkeiten angesetzte Maß von 150 m² überschreiten.
- Im Bereich der beiden im Entwurf des Grundstückseigentümers enthaltenen nördlichen Baukörper wird lediglich ein Baufenster vorgesehen, in dem ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus möglich ist. Bei einer Aufteilung dieses Baufensters auf zwei getrennte Baukörper müsste die Erschließungssituation des Grundstücks geändert werden. Auch wenn Teile der Zufahrt derzeit auf dem benachbarten Grundstück liegen und diese Situation im Zuge eines Neubaus anzupassen wäre, ist durch die derzeitige Lage der Zufahrt auf dem Grundstück Winkel ■ gewährleistet, dass zwischen der Zufahrt und dem nördlich davon gelegenen Bestandsgebäude Winkel ■ eine ausreichend große, begrünte Fläche verbleibt. Bei Aufteilung auf zwei Baukörper und die entsprechend erforderliche Verschiebung des nördlichen Baukörpers nach Norden würde die für die Grundstückszufahrt zur Verfügung stehende Fläche deutlich eingeschränkt werden. Es ist auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen zudem nicht auszuschließen, dass eine Realisierung der Zufahrt wie vorgesehen die Errichtung von hohen Stützwänden in unmittelbarer Nähe zum nördlich benachbarten Grundstück Winkel ■ erfordern würde, die die Belichtung des Gebäudes von Süden deutlich erschweren würde. Durch die Errichtung des nördlichen Baukörpers „in den Hang hinein“ kann auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen zudem nicht ausgeschlossen werden, dass nordseitig die Gefahr einer zu hohen Gebäudewand ausgelöst wird, welche den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen stehen würde. Die Nutzung des Baufensters wäre in diesem Fall nicht möglich.

Die gemäß Bebauungsplan künftig zulässige Bebauung reicht damit zwar geringfügig (5 m) weiter nach Süden als die sich bereits heute in 2. Reihe befindliche Bestandsbebauung mit Wohnhaus und Ökonomiegebäude bzw. die auf dem Grundstück Winkel ■ versiegelte Fläche. Allerdings entspricht die vorgesehene Bebauungsstruktur

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

im Hinblick auf die Tiefe der Bebauung der Bestandssituation auf den benachbarten Grundstücken. Zu der im Süden benachbarten Bebauung auf dem Grundstück Schulstraße 14 wird ein ausreichender Abstand von 5 m gewahrt. Ein begrünter Gartenbereich im Süden bleibt somit ebenfalls bestehen.

Die Baufenster werden somit in der Weise angepasst, dass die Errichtung von zwei Einzelhäusern oder zwei Doppelhäusern mit einer Grundfläche von jeweils 150 m² zulässig ist. Damit wird in Bezug auf die Grundfläche der im Rahmen der Offenlage als Anregung eingereichten Gebäudeplanung nahezu entsprochen.

Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt.

7.1.6 Herr Architekt Uwe Schaudt, Galurastraße 10, 79336 Herbolzheim, im Auftrag der Grundstückseigentümer Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED]

E-Mail vom 24.04.2018, welche nach persönlicher Mitteilung durch Herrn [REDACTED] bei der Verwaltung am 02.07.2018 als Stellungnahme zum Bebauungsplannentwurf „Winkel 2“ zu werten ist

Ich möchte mich auch im Namen meiner Bauherrschaft, Familie [REDACTED], für das konstruktive und aus unserer Sicht zielführende Gespräch am 24.04.2018 in Ihrem Hause bedanken. Nach Rücksprache mit meiner Bauherrschaft sende ich anbei die Ihnen teilweise schon von der Besprechung bekannte Unterlage mit Darstellung einer schematischen gewünschten Lageplanaufteilung der Baukörper. Wir bitten Sie um Ihre persönliche Unterstützung zur Verwirklichung dieser Variante und um Aufnahme der dargestellten Gebäudeanordnung im laufenden Verfahren (Bebauungsplan „Winkel 2“) als Beschlussvorlage für den Gemeinderat.

betreff Baukörper 1, B1 (Bestand Getränkemarkt)

Dieser Baukörper wurde von der Grundfläche mit 175 m² nicht verändert sondern lediglich 2 m zur Seite versetzt.

betreff Baukörper 2, B2 (derzeit lt. Bebauungsplan Anordnung in HQ 100 Gebiet, hier gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet)

Wir bitten um die Möglichkeit, dieses Gebäude in zweiter Reihe errichten zu dürfen (siehe Planunterlage).

Begründung: Für den Baukörper 12 / 10 wurde ein Baufenster im vorderen Teil des Grundstücks festgelegt. Dieser Bereich liegt aber bekanntlich in einem derzeit gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet und ist daher für meine Bauherrschaft auf eine nicht absehbare Zeit nicht bebaubar. Wir bitten Sie hier um Befreiung vom festgesetzten Baufenster an der Straße, da dieser Fall im ganzen Gebiet eine Sonderstellung hat und eine Ausnahmesituation darstellt. Nach grober Überprüfung der zulässigen Grundflächenzahlen kann die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke § 19 Grundflächenzahl gerade auch hinsichtlich der Garagen und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

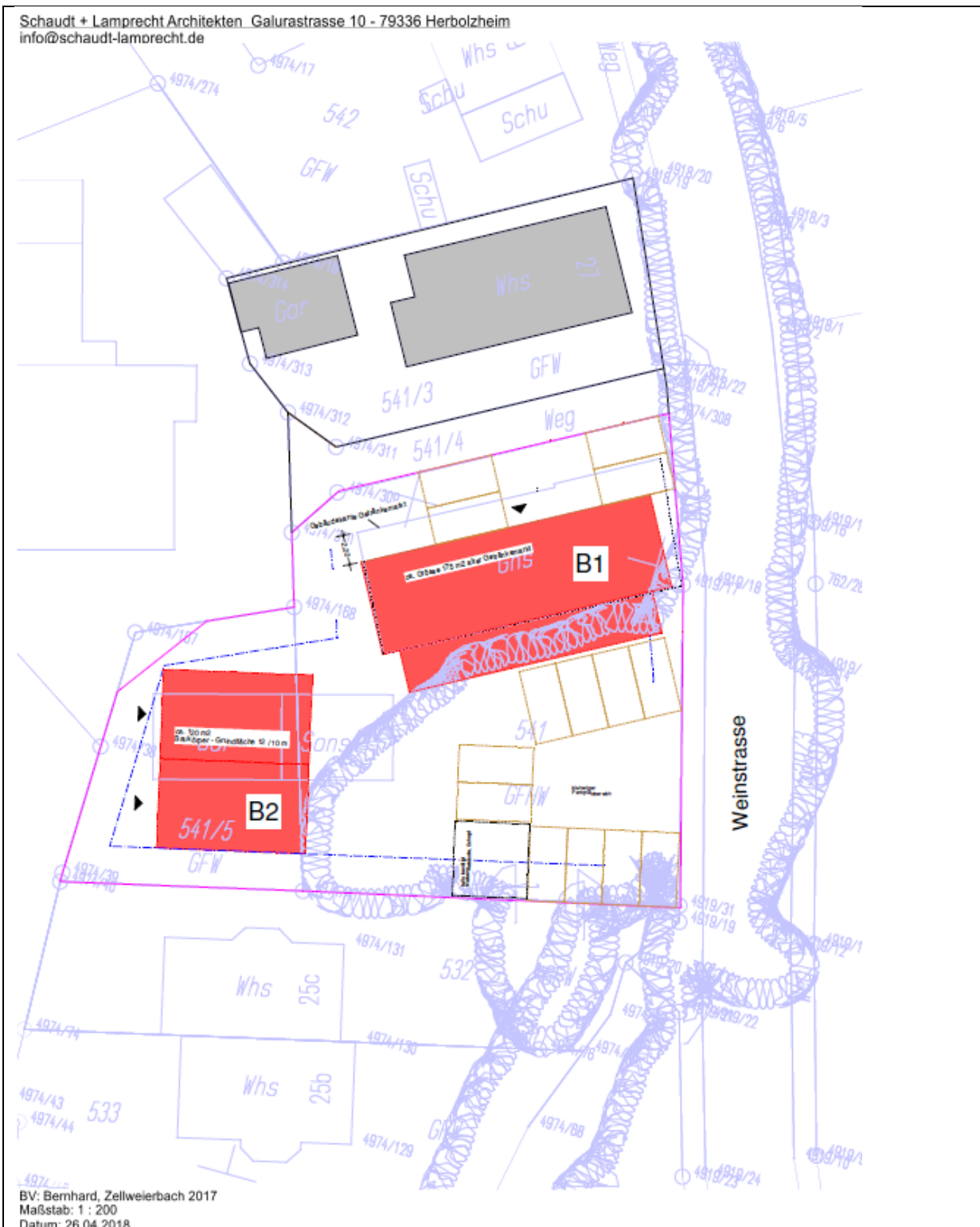
Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellplätze auf Grund des Passus 3. (50 vom 100) nach Einschätzung der Planer erfüllt werden.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1Bearbeitet von:
Krebs, MaximilianTel. Nr.:
82-2407Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die bauliche Nutzung des vorderen, straßenseitigen Grundstücksteils unterliegt, wie bereits in der Abwägungsentscheidung zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahme erläutert, wasserrechtlichen Restriktionen:

Nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) wird der südöstliche Teil des Grundstücks Zell-Weierbach Nr. ■ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überflutet und liegt somit nach § 65 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet untersagt (dies gilt unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung). Abweichend davon kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen.

Die Gemeinde hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan kann nicht sichergestellt werden, dass alle in § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall vorliegen können, d. h. dass das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder dass die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Deshalb ist zunächst grundsätzlich von einem Verbot der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet auszugehen. Die bedingungslose Festsetzung eines Baufensters ist daher unter Verweis auf die wasserrechtlichen Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung nicht möglich.

Unter Erwägung der Möglichkeit einer Veränderung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets wird innerhalb desselben jedoch eine überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit einer „aufschiebenden Bedingung“ im Sinne des § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Festsetzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstands aufgeschoben ist. Als dieser Umstand ist in der Festsetzung der Zeitpunkt definiert, ab dem in dem betreffenden Bereich die Ein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
29.08.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

stufung als Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG), entfällt. Dies kann sich langfristig im Zuge von Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergeben, insbesondere aufgrund der verhältnismäßig kleinen Fläche des betreffenden Areals. In diesem Fall würden sich sowohl die Vorgaben für die bauleitplanerische Abwägung als auch das wasserrechtliche Bauverbot in Überschwemmungsgebieten erübrigen und eine Bebauung wäre wasserrechtlich nicht mehr ausgeschlossen. Die Planung bzw. Durchführung entsprechender Maßnahmen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht absehbar.

Bis zum Eintritt des genannten Umstands wird für den Bereich übereinstimmend mit den wasserrechtlichen Anforderungen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung eines Baufensters, welches den Bestand des Gebäudes des ehemaligen Getränkemarkts abbildet, sowie eines zusätzlichen, mit einer auf-schiebenden Bedingung verbundenen Baufensters im südöstlichen Grundstücksbereich stellt sicher, dass sich die künftige Bebauung in Bezug auf die Gebäudestellung auf dem Grundstück und entsprechend dem Anliegen der Begrünung rückwärtiger Grundstücksbereiche ortsbildgerecht in die vorhandene Gebäudestruktur einfügt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nun als Anregung ein Bebauungsvorschlag eingereicht, der eine Verschiebung des in der Stellungnahme mit „B1“ bezeichneten Baufensters um 2 m nach Süden sowie ein zusätzliches Baufenster für die Neuerrichtung des in der Stellungnahme mit „B2“ bezeichneten Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich vorsieht.

Der Verschiebung des in der Stellungnahme mit „B1“ bezeichneten Baufensters kann aus folgenden Gründen nicht befürwortet werden:

Die Verschiebung des Baufensters würde, wie aus der eingereichten Abbildung hervorgeht, dazu führen, dass Teile des Baufensters in das Überschwemmungsgebiet hineinreichen würden. Es liegen insbesondere keine Informationen darüber vor, dass bei einer Verschiebung des Baufensters nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden können. Es ist zudem nicht sichergestellt, dass alle in § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall vorliegen können.

Der Verzicht auf eine Verschiebung des Baufensters bringt zudem keine besonderen Einschränkungen für den Grundstückseigentümer mit sich, insbesondere da die Fläche des Baufensters unverändert bleibt.

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Der Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters für die Neuerrichtung des in der Stellungnahme mit „B2“ bezeichneten Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich kann aus folgenden Gründen ebenso nicht befürwortet werden:

Zwar ergeben sich durch die wasserrechtlichen Restriktionen und die deshalb erforderliche Verbindung der Baufensterfestsetzung mit einer „aufschiebenden Bedingung“ erhebliche Einschränkungen für eine zusätzliche bauliche Nutzung auf dem straßenzugewandten, vorderen Teil des betreffenden Grundstücks. Im Ergebnis der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) führt dies in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet jedoch nicht dazu, dass deshalb die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im bislang unbebauten, rückwärtigen Grundstücksbereich geboten ist.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet Rechnung getragen: U. a. sollen die noch bestehenden, innerörtlichen Freiräume und unbebauten Flächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten werden, da diese als ortbildprägend einzustufen sind und dazu beitragen, den in Teilen noch dörflichen Charakter des Ortsbilds und die aufgelockerte Bebauungsstruktur zu bewahren bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den Verzicht von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“. Dies gilt auch, wenn die rückwärtigen Grundstücksbereiche, wie im vorliegenden Fall, gegenwärtig nur in Teilen begrünt sind.

Im vorliegenden Fall wird unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet der Belang der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung des Ortsbilds somit höher gewichtet als die Belange des Grundstückseigentümers in Bezug auf eine (zusätzliche) Bebauungsmöglichkeit „in zweiter Reihe“, auch unter Berücksichtigung der besonderen wasserrechtlichen Restriktionen für das Grundstück. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ würde den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet widersprechen.

Auf dem betreffenden Grundstück Zell-Weierbach Nr. ■■■ wurde außerhalb des Überschwemmungsgebiets ein Baufenster mit einer Größe von 175 m² festgesetzt. Es ist somit davon auszugehen, dass diese Fläche insgesamt trotz Verzichts auf eine Baufensterfestsetzung im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht. Hinzu kommt gegebenenfalls das mit der „aufschiebenden Bedingung“ versehene Baufenster innerhalb des Überschwemmungsgebiets mit einer Größe von 120 m².

Die Anregung wird insofern nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 91 – Geologie, Rohstoffe und Bergbau

E-Mail vom 05.07.2018

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511//17-08076 vom 14.09.2017, sowie die Ziffer 4 des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 16.05.18) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

E-Mail vom 09.08.2018

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

[...]

II. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde: Ansprechpartner/-in: Frau Haug, Telefonnummer: 0781 805 1852

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen soweit erkennbar mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Jäger, Telefonnummer: 0781 805 1901

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Friedmann, Telefonnummer: 0781 805 7130

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Zell-Weierbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereichs. Es handelt sich insofern um eine Planung im Bestand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Winkel 2“ wird im Nordosten durch die Weinstraße begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schulstraße. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Weingartenschule, während der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Winkel“ die nördliche Grenze darstellt. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. In dem als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereich (Flurstück Nr. 537 Zell-Weierbach) an der Kreuzung Weinstraße/Obertal ist noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, der entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen (Nr. 5.3 der Begründung „Bestehende Bebauung und Nutzung“). Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierbei wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Nach Nr. 10.5 der Begründung „Eingriffsausgleich und umweltbezogene Festsetzungen“ ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Kaiser, Telefonnummer: 0781 805 7156

Die forstfachliche Prüfung ergibt, dass die Planung weder eine Waldinanspruchnahme vorsieht noch Waldflächen im Sinne des § 4 Abs. 3 LBO – Waldabstandgebot – tangiert werden. Es bestehen somit forstfachlich keine Einwände.

[...]

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Straßenbauamt

Ansprechpartner/-in: Herr Kohm, Telefonnummer: 0781 805 9214

Zu den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes werden von unserer Seite keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VII. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner/-in: Frau Klein, Telefonnummer: 0781 805 9807

Zu dem o. g. Vorhaben wurde unsererseits bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Wir verweisen auf diese Stellungnahme. Darüber hinaus werden von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VIII. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner/-in: Herr Püschel, Telefonnummer: 0781 805 6236

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken, da artenschutzrechtliche Belange, insbesondere bei notwendigen Gehölzrodungen (Bäume und Sträucher), berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IX. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar, Telefonnummer: 0781 805 9674

Der mit Schreiben vom 2. Juli 2018 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Bedenken und Anregungen

Grund des Bebauungsplans ist die geplante Nachverdichtung des Planbereiches. Gemäß den Angaben der Antragsunterlagen soll vom jeweiligen Grundstückseigentümer zuerst überprüft werden in welcher Art und Weise eine Realisierung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgen (Versickerung, offenporiger Belag, Gründach) bzw. das anfallende Niederschlagswasser direkt einem Gewässer zugeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung zur Grundstücksentwässerung ist die tatsächlich geplante Entwässerung eines jeden Grundstückes mit dem Abwasserzweckverband (AZV) „Raum Offenburg“ abzustimmen und zu fixieren. Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

sonders ist dabei zu klären, ob bei der Einleitung in die öffentliche Kanalisation eine Rückhaltung tatsächlich erforderlich wird und mit welcher Drosselwassermenge an den Kanal angeschlossen werden darf. Sofern eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück geplant ist, ist in Absprache mit dem Abwasserzweckverband bzw. mit dem Landratsamt zu klären, ob dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Sollte dies nicht erforderlich sein, raten wir der Stadt Offenburg bzw. dem AZV „Raum Offenburg“ dringend an, den Bauherren im Rahmen der Entwässerungsanträge intensive Hilfestellung bzgl. dem regelkonformen Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen zu geben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ der LUBW sowie auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Bei Fragen dazu helfen wir Ihnen gern weiter.

II.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

[...]

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist nicht die Nachverdichtung, sondern die Sicherung bzw. behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds.

7.2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 30.07.2018
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Gewässer und Boden, Schreiben vom 06.07.2018

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 10.07.2018
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 und 54.4, E-Mail 16.07.2018
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 31.07.2018
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 31.07.2018
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 05.07.2018
- IHK Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 31.07.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.07.2018
- Netze Mittelbaden, Schreiben vom 11.07.2018
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 17.07.2018
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 09.07.2018
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 09.07.2018
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“, E-Mail vom 14.08.2018
- Unitymedia BW GmbH, E-Mail vom 12.07.2018
- Netze BW (ein Unternehmen der EnBW), E-Mail vom 16.07.2018

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer, Dienstsitz Offenburg
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetriebe Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

8. Ortschaftsrat

8.1 Änderungsvorschläge des Ortschaftsrats im Nachgang zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Seitens des Ortschaftsrats Zell-Weierbach wurden im Nachgang zu der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs in der Sitzung vom 26.09.2018 mehrere Änderungsvorschläge beschlossen, die anschließend der Verwaltung vorgelegt wurden. Die Änderungsvorschläge betreffen abgesehen der planungsrechtlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken nur die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Die Verwaltung hat die Änderungsvorschläge (*kursiv gedruckt*) geprüft und empfiehlt, diese entsprechend den Stellungnahmen in der Planung zu berücksichtigen.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungsvorschläge unterbreitet (diese werden nachfolgend sinngemäß wiedergegeben):

8.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Ortschaftsrats spricht sich dafür aus, die Festsetzung, wonach pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen ist, dahingehend angepasst wird, dass der Passus „großkroniger heimischer Laubbaum“ ersetzt wird durch „großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum“.

Empfehlung der Verwaltung

Bei der Ergänzung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Konkretisierung. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

8.1.2 Örtliche Bauvorschriften – Dachneigung

Der Ortschaftsrats spricht sich dafür aus, dass im Teilgebiet A Dachneigungen von mindestens 35° (im Offenlageentwurf: 40°) und maximal 55° zulässig sein sollen. Im Teilgebiet B sollen Dachneigungen von mindestens 30° (im Offenlageentwurf: 35°) und maximal 55° zulässig sein.

Empfehlung der Verwaltung

Die harmonische Wirkung der Gebäude in Zell-Weierbach basiert auf einer ortstypischen Baukörpersilhouette. Diese entsteht am einzelnen Gebäude durch ein Zusammenspiel von Dachneigung einerseits sowie dem Verhältnis von Höhe der Dachtraufe zur Giebelwandbreite andererseits. Im Geltungsbereich insgesamt liegt dabei eine charakteristische Spannbreite einander ähnlicher Proportionen an den prägenden Gebäuden vor. Diese äußern sich v. a. bei den historisch geprägten Gebäuden insbesondere auch durch verhältnismäßig steiler geneigte Dächer. Der Bebauungsplan sieht demgemäß die Festsetzung vergleichsweise steil geneigter Dächer vor.

Darüber hinaus ist es für eine umfassende Beurteilung der Anregung erforderlich, die Begründung der im Offenlageentwurf vorgesehenen Festsetzung zu betrachten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Trennung zwischen dem historisch geprägten Kernbereich („Teilgebiet A“) und dessen Umfeld („Teilgebiet B“):

- Die Abgrenzung des „Teilgebiets A“ orientiert sich an dem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Schutzbedürfnis“ im Bereich der Nordseite der Schulstraße (Bereich 05 – Ortskern/Rathausgasse). Entsprechend der hier bestehenden höheren Dichte an historisch geprägten Gebäuden mit im Bestand steiler geneigten Dächern sollen Bauvorhaben im „Teilgebiet A“ auch eine steilere Dachneigung aufweisen. Deshalb ist im Offenlageentwurf vorgesehen, dass die Dachneigung von Hauptanlagen im Teilgebiet A mindestens 40° betragen muss.

- Allerdings besteht auch außerhalb dieses besonders sensiblen Bereichs („Teilgebiet B“) eine Notwendigkeit zur Steuerung der Baugestaltung. Größtenteils liegen diese Bereiche innerhalb der ebenfalls im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“. Hier soll sichergestellt werden, dass von diesen Randlagen der Geltungsbereiche keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die besonders sensiblen Bereiche ausgehen. Diese Bereiche bilden somit eine „Pufferzone“ zwischen Baugebieten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Ortsrandlage und den in Teilen noch historischen Ortskernlagen, die sich in ihrem städtebaulichen und baugestalterischen Charakter in verschiedener Weise voneinander unterscheiden, u. a. auch bei der Dachneigung. In „Teilgebiet B“ ist im Offenlageentwurf entsprechend der vorhandenen Prägung des Ortsbilds in diesem Bereich vorgesehen, eine größere Spanne von Dachneigungen zuzulassen, die sämtliche Abstufungen des „Teilgebiets A“ einschließt und zusätzlich geringfügig flachere Dächer bis zu 35° ermöglicht. Damit wird einerseits eine größere baugestalterische Freiheit als in „Teilgebiet A“ eingeräumt. Dennoch wird andererseits sichergestellt, dass von diesen Randlagen der Geltungsbereiche keine negativen städtebaulichen bzw. baugestalterischen Auswirkungen auf die besonders sensiblen Bereiche ausgehen.

Die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung folgt somit den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts und seinen Aussagen zur Unterscheidung zwischen „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“, „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und den neuzeitlich geprägten Baugebieten am Siedlungsrand.

Mit der Erweiterung der zulässigen Dachneigungen würde sich die angestrebte baugestalterische Unterscheidung zwischen den neuzeitlich geprägten Baugebieten am Siedlungsrand, in denen die Gebäude häufig niedrige Dachneigungen von < 30° aufweisen, und dem als „Puffer“ zu den historisch geprägten Kernbereichen fungierendem „Teilgebiet B“ zumindest in Bezug auf die Dachneigung egalalisieren.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Dachneigung für die Gebäudekubatur kann eine Reduzierung der erforderlichen Dachneigung vor dem Hintergrund der städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet nicht befürwortet werden.

Im Übrigen ermöglichen steilere Dachneigungen auch eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachvolumens, sodass sich diesbezüglich keine Einschränkungen für die Immobilieneigentümer ergeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzungen zur Dachneigung insoweit beizubehalten.

Ferner wird vorgeschlagen, dass giebelseitig Dachüberstände von mindestens 2 cm bis maximal 100 cm (im Offenlageentwurf: 70 cm) auszubilden sind.

Empfehlung der Verwaltung

Baugestalterisch ist eine Erhöhung des zulässigen Dachüberstands auf 100 cm ohne bedeutende Auswirkungen. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

8.1.3 Fassadengestaltung

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass wie im Offenlageentwurf vorgesehen grundsätzlich nur rechteckige Öffnungsformate zugelassen werden, jedoch auch Erlaubnisse für zweiflügelige Torbogenformate erteilt werden sollen, die es traditionell bei Kelleröffnungen gibt.

Empfehlung der Verwaltung

Es ist zutreffend, dass zweiflügelige Torbogenformate in Kelleröffnungen als historisches Gestaltungselement im Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorkommen.

Neubauvorhaben sollen sich gestalterisch gut in den Bestand integrieren. Auch wenn dieser Zielsetzung dienende, baugestalterische Festsetzungen keine unreflektierte Übertragung historischer Formen auf neue Bauten anstreben, sind mit einer Zulassung von entsprechenden Öffnungsformaten im Kellergeschoss keine negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden. Die Festsetzung wurde entsprechend der Anregung des Ortschaftsrats angepasst.

Im Offenlageentwurf war die Festsetzung vorgesehen, dass bei Umbauten vorhandene historische Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale beizubehalten sind. Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass nur noch eine Beibehaltung von vorhandenen historischen Fassadengliederungen und sonstigen Gestaltungsmerkmalen im Wesentlichen gefordert wird.

Empfehlung der Verwaltung

Durch die vorgeschlagene Änderung würde ermöglicht werden, dass historische Fassadengliederungen und sonstige Gestaltungsmerkmale grundsätzlich nie vollständig erhalten werden müssen, sondern nur in wesentlichen Teilen.

Durch das Einfügen der Wörter „im Wesentlichen“ würde sich die Durchsetzbarkeit der Festsetzung zudem erschweren, da jeweils neu zu bestimmen wäre, welche Gestaltungselemente als „wesentlich“ einzustufen sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Historische Fensteröffnungen und Fensterläden stellen ortsbildrelevante Gestaltungselemente dar. Diese aus der Liste der beizubehaltenden Gestaltungsmerkmale zu streichen, ist mit den baugestalterischen Zielsetzungen für den Geltungsbereich nicht vereinbar.

Einzelne Abweichungen von der Festsetzung können grundsätzlich durch die Zulassung von Ausnahmen ermöglicht werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung insoweit beizubehalten.

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, die im Offenlageentwurf enthaltene Festsetzung, wonach bei giebelständigen Gebäuden Loggien an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht zulässig sind, zu streichen

Empfehlung der Verwaltung

Zwar passen sich der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Giebelfassaden ohne Loggien besser in das historisch geprägte Ortsbild ein. Allerdings sind mit der Streichung der Festsetzung keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass vorhandene historische Fassadengliederungen über eine andere Festsetzung geschützt sind, sodass sich die Regelung im Wesentlichen nur auf Neubauten bezogen hätte. Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats gestrichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufgenommen.

8.1.4 Gestaltung der Dachflächen

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung, wonach als Dachgauben nur Schleppegauben zugelassen werden können, nicht gilt, wenn auf der zu bebauenden Dachseite eine andere Gaubenform bereits vorhanden ist.

Empfehlung der Verwaltung

Gemäß Offenlageentwurf sind bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen von Bestandsgebäuden, die auch eine Erneuerung der Fassaden beinhaltet, auch Flachdachgauben mit senkrechten Wangen zulässig.

Durch die Zulassung der Gaubenart, die im Bereich der zu bebauenden Dachseite bereits vorhanden ist, ergeben sich jedoch keine baugestalterischen Beeinträchtigungen. Stattdessen können uneinheitliche Dachgestaltungen vermieden werden.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ferner spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, dass die im Offenlageentwurf vorgesehene Festsetzung, wonach die Breite der einzelnen Gaube 3 m nicht überschreiten darf, gestrichen wird, da bereits eine Beschränkung auf die Hälfte der Dachlänge besteht.

Empfehlung der Verwaltung

Die Dimensionierung der einzelnen Gauben bildet einen bestimmenden Faktor bei der ortsbildgerechten Gestaltung von Dachflächen. Eine Breitenbeschränkung trägt dazu bei, dass die Dachaufbauten insgesamt einen untergeordneten Charakter aufweisen. Die Beschränkung der Breite der einzelnen Gauben gewährleistet, dass der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe) die maßgebliche Größe für das Erscheinungsbild des Baukörpers in Bezug auf die Höhe darstellt, und nicht etwa die Höhe des Daches einer größtmäßig überdimensionierten Gaube.

Die Festsetzung einer maximalen Gaubenbreite von 3 m ist zwar in vielen Bebauungsplänen im Stadtgebiet Offenburgs vorhanden, auch in Bereichen, in denen der Schutz des historisch geprägten Ortsbilds nicht das vorrangige städtebauliche Ziel der Planung darstellte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winkel 2“ wird die gestalterische Unterordnung von Dachgauben jedoch bereits durch die Beschränkung der Gaubenbreite auf die Hälfte der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge in ausreichendem Maße gesichert. Grundlage hierfür sind insbesondere die festgesetzten Baufenster und die sich daraus ergebenden maximalen Gebäudelängen.

Der betreffende Teil der Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats gestrichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufzunehmen.

8.1.5 Freiflächen und Einfriedungen

Der Ortschaftsrat spricht sich dafür aus, dass auch Verbundpflaster (Knochensteine u. Ä.) zulässig sein sollen, da es sich hierbei um ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal handelt.

Empfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich zielen die örtlichen Bauvorschriften im Sinne der Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbilds darauf ab, den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten. Deshalb sind vollversiegelte Beläge nicht zulässig.

Verbundpflaster weist im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit bessere Eigenschaften auf als vollversiegelte Beläge. Zwar sind Natursteinpflasterungen, Kies oder Schotter Bodenbeläge, die sich zumindest in historisch geprägten Bereichen besser in das Ortsbild integrieren. Allerdings sind mit Verbundpflaster keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Ferner spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, dass an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von Mauern maximal 80 (im Offenlageentwurf: maximal 60 cm) betragen darf.

Empfehlung der Verwaltung

Viele historische Grundstücke in Zell-Weierbach wurden nicht oder nur teilweise eingefriedet. Dadurch bildeten private und öffentliche Freiflächen ursprünglich einen kontinuierlichen Raum im Dorf, der diesem eine gewisse Weitläufigkeit und Großzügigkeit verlieh. Ziel der Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Einfriedungen ist somit, eine vollständige räumliche Abschottung der privaten Grundstücke, insbesondere der Vorgärten, vom öffentlichen Raum zu vermeiden. Die Anpassung der Maximalhöhe von Mauern an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 80 cm beeinträchtigt die Umsetzung dieses Ziels nicht wesentlich, da in der Regel auch bei 80 cm Höhe eine ausreichende räumliche Beziehung zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstück erhalten bleiben wird.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst.

Der Ortschaftsrat spricht sich weiter dafür aus, dass die Festsetzung nicht nur für Mauern an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sondern auch in Bereichen „mit Sicht auf diese“ gelten soll.

Empfehlung der Verwaltung

Die vorgeschlagene Formulierung ist nicht hinreichend bestimmt und durchsetzbar. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung insoweit beizubehalten.

Außerdem soll die Festsetzung getroffen werden, dass die Einfriedung dem Geländeverlauf angepasst werden kann (im Offenlageentwurf: Ausführung ohne Höhenversprünge oder Höhenverläufe).

Empfehlung der Verwaltung

Bei geneigtem Gelände ist es ggf. notwendig, dass Einfriedungen dem Geländeverlauf folgen, um die festgesetzten Maximalhöhen zu unterschreiten. Dies ist mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen. Höhenversprünge oder Höhenverläufe an Einfriedungen stellen hingegen kein ortsbildtypisches Gestaltungsmerkmal dar, sind jedoch nicht mit bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Baugestaltung verbunden.

Die Festsetzung wurde entsprechend der Stellungnahme des Ortschaftsrats angepasst. Es wurde eine unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

nommen, wonach auf Höhenversprünge oder Höhenverläufe an Einfriedungen verzichtet werden soll.

Ferner soll für nicht an der Grenze zum öffentlichen Raum liegende Maschendraht- oder Holzlattenzäune eine maximale Höhe von 1,80 m (im Offenlageentwurf: 1,20 m) gelten.

Empfehlung der Verwaltung

Baugestalterisch kann eine Höhe von bis zu 1,50 m befürwortet werden. Zumindest bei Holzlattenzäunen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m würden sich zivilrechtliche Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ergeben (§ 11 NRG BW). Die Höhe von 1,80 m kann durch Heckenpflanzungen erreicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Festsetzungen zur maximalen Höhe von Einfriedungen insoweit auf 1,50 m anzupassen.

Der Ortschaftsrat spricht sich des Weiteren dafür aus, dass die Festsetzung, wonach Stützmauern die abzufangende Fläche in der Höhe um nicht mehr als 10 cm überschreiten dürfen, in eine „Soll-Festsetzung“ umgewandelt wird. Zudem spricht sich der Ortschaftsrat dafür aus, die Festsetzung, wonach Stützmauern aus Sandstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen sind, zu verwerfen.

Empfehlung der Verwaltung

Mit der Umwandlung der im Offenlageentwurf enthaltenen, verbindlichen Festsetzung, wonach Stützmauern die abzufangende Fläche in der Höhe um nicht mehr als 10 cm überschreiten dürfen, in eine „Soll-Vorschrift“ wäre die Durchsetzbarkeit der Festsetzung nicht mehr gewährleistet. Allerdings sind mit einem Wegfall der Regelung keine sehr gravierenden negativen baugestalterischen Auswirkungen verbunden. Gleiches gilt für die Festsetzung, wonach Stützmauern aus Sandstein zu errichten oder damit zu verkleiden oder zu verputzen und in einer am Haus bereits vorkommenden Hauptfarbe zu streichen sind.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Festsetzung zu streichen. Stattdessen wurde die Formulierung als unverbindliche Empfehlung in den Gestaltungsleitfaden aufzunehmen.

8.2 Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Ortschaftsrat

Die in Kapitel 8.1 dargestellten Änderungen auf Grund von Vorschlägen des Ortschaftsrats wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Anschluss hat der Ortschaftsrat Zell-Weierbach den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 04.12.2018 vorberaten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Der Ortschaftsrat hat sich dafür ausgesprochen, noch eine Anpassung in der Formulierung der textlichen Festsetzung 8.1 vorzunehmen. Auf Grundstücken soll je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Dies hat die Verwaltung so in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Dem so angepassten Bebauungsplanentwurf hat der Ortschaftsrat am 04.12.2018 einstimmig zugestimmt.

9. Sonstige Änderungen im Nachgang zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde die im Offenlageentwurf enthaltene örtliche Bauvorschrift, wonach ein Kniestock nur bei solchen Gebäuden zulässig ist, deren Traufhöhe an keinem Punkt mehr als 5 m beträgt, gestrichen.

Mit der Festsetzung wurde ursprünglich beabsichtigt, dass Neubauten eine am historischen Gebäudebestand orientierte Fassadengliederung aufweisen müssen. Nach erneuter Prüfung wurde seitens der Verwaltung die Einschätzung erlangt, dass die baugestalterischen Auswirkungen bei Verzicht auf die Festsetzung als geringfügig einzustufen sind. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorhandene historische Fassadengliederungen gemäß einer anderen Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten sind, sodass entsprechende Eingriffe in die historische Bestandsbebauung ohnehin unzulässig sind. Der Wegfall der Festsetzung schafft somit eine Erleichterung für Neubauvorhaben.

10. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der Änderungen in Bezug auf die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Anwesen Winkel 8 und 10 (siehe unter 7.1.1 und unter 7.7 der Begründung zum Bebauungsplan) sowie die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Anwesens Winkel 13 (siehe unter 7.1.5) war es gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, zum Bebauungsplanentwurf erneut die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit durch Anschreiben zu beteiligen. Hierbei wurde auf Grundlage des § 4a Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten.

Die Einholung der Stellungnahmen konnte gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, da durch die Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Als betroffene Öffentlichkeit wurden die Eigentümer und Angrenzer der die Änderung betreffenden Flächen definiert. Die entsprechenden Personen wurden für die Beteiligung direkt postalisch angeschrieben. Der Versand erfolgte am 07.12.2018. Über die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

117/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Krebs, Maximilian	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 29.08.2018
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Winkel 2" in Zell-Weierbach - Satzungsbeschluss

Ergebnisse wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet. Da Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Änderung nicht berührt waren, konnte insoweit auf die erneute Beteiligung verzichtet werden.

Die auf Anregung des Ortschaftsrats erfolgte redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf dem Grundstück sowie die geringfügige Änderung einzelner örtlicher Bauvorschriften (siehe unter 8.1 und 9.) löste kein Erfordernis zu einer erneuten Beteiligung aus. Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Ebenso konnte keine betroffene Öffentlichkeit festgestellt werden, da sämtliche Änderungen zu einer Abmilderung der betreffenden Festsetzungen führten. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren von der Änderung ebenfalls nicht berührt.

11. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

16.01.2019	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
28.01.2019	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
09.02.2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt gemäß § 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltende Veränderungssperre außer Kraft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen (Verkleinert)
3. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Satzung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.