

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
„OBERTAL“  
ZELL-WEIERBACH**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**30.09.2019**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1**

**301.3110.263.11-17**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds**

Die Gemeinden 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) nicht ausreichend sind, um die bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft in angemessener Weise zu steuern.

Ziel des Bebauungsplans „Obertal“ 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.

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

### **1.2 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.

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 Rammersweier, 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt 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 und 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 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 gehören innerhalb des Geltungsbereichs die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals und der untere Abschnitt der Fuchsgasse (Bereich 06 – Obertal/Heizengasse).

Ferner 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.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ befindet sich östlich der Weinstraße, nordöstlich der Abtsberghalle. Er umfasst nahezu den vollständigen bebauten

Teil der Straße Obertal (Hausnummern 1 bis 29a) sowie den südöstlichen Bereich der Heizengasse, den vollständigen bebauten Bereich der Fuchsgasse sowie drei Grundstücke entlang der Weinstraße (Hausnummern 22, 24 und 26).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte zunächst aufgrund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigten Aufgabe des historischen Gasthofs „Sonne“ (Obertal 1) und des dort bzw. in dessen als „Pufferzone“ fungierenden Umgebung ausgelösten Planungserfordernisses. Das unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließende Gebiet wurde nicht in die Planung einbezogen, da hier in etwa zeitgleich ein separater Bebauungsplan (Nr. 16 „Winkel 2“) aufgestellt wurde, der die gleichen planerischen Zielsetzungen verfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals, Teilbereiche der Abtsgasse und der untere Abschnitt der Fuchsgasse in einem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“ (Bereich 06 – Obertal/Heizengasse). Hier sollen vergleichsweise restriktivere Festsetzungen insbesondere zur Baugestaltung getroffen werden.

Allerdings besteht auch außerhalb dieses besonders sensiblen Bereichs eine Notwendigkeit zur Steuerung der Baugestaltung. Diese Bereiche liegen vollständig innerhalb der ebenfalls im Ortsentwicklungskonzept abgegrenzten „ortsbildprägenden Siedlungsbereiche“. Hier soll insbesondere durch Regelungen zur Gebäudehöhe und durch einzelne weitere baugestalterische Regelungen (v. a. Gebäudekubatur) 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 neuzeitlich geprägten Baugebieten am Siedlungsrand und den in Teilen noch historischen Ortskernlagen, die sich in ihrem städtebaulichen und baugestalterischen Charakter in verschiedener Weise voneinander unterscheiden, z. B. hinsichtlich Kubatur und Geschossigkeit, Dachgestaltung, Freiflächengestaltung, Fassadengestaltung. Wie im Ortsentwicklungskonzept dargestellt, befinden sich auch außerhalb des Geltungsbereichs in der Ortslage Zell-Weierbach gestalterisch sensible Bereiche, beispielsweise das Gebiet „Winkel 2“, für welches ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird, sowie das Gebiet Weierbächle/Inselstraße nordwestlich des Geltungsbereichs und der Ortskern Zell südlich desselben. Außerdem sind die meisten der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche im Ortsentwicklungskonzept als ortsbildprägend eingestuft. Für diese Areale sind Bebauungsplanverfahren grundsätzlich ebenfalls möglich, falls Bedarf dazu besteht.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 11.04.2016 nach Vorberatung im Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ beschlossen.

Nach einer öffentlichen Vorstellung des ersten Planentwurfs im Ortschaftsrat Zell-Weierbach am 27.07.2017 erfolgte im Zeitraum vom 31.08.2017 bis 22.09.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurde für die Bebauungsplanentwürfe „Obertal“ und „Winkel 2“ gemeinsam durchgeführt. Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplan-

entwurfs, die nicht die Grundzüge der Planung berührten, war anschließend noch eine beschränkte Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Ziele des Bebauungsplans werden durch eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert, welche am Tag des Planaufstellungsbeschlusses vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen wurde. Konkreter Anlass hierfür war die erwartete Aufgabe der Nutzung des Gasthauses „Sonne“ und der damit verbundene bauliche Veränderungsdruck auf diese ortsbildprägende Immobilie. Mit den ohne Veränderungssperre im Plangebiet zur Anwendung gekommenen Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wäre eine Sicherung der Planungsziele nicht möglich gewesen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Obertal“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Hierfür ist neben der Betrachtung der Umweltbelange eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen (vgl. Kapitel 10 und Anlage 2).

#### Verfahrensdaten Bebauungsplanverfahren:

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.	07.03.2016
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obertal“.	11.04.2016
Vorberatung des frühzeitigen Bebauungsplanelntwurfs im Ortschaftsrat Zell-Weierbach.	27.07.2017
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	Gemeinsame Durchführung für „Winkel 2“ und „Obertal“ 31.07.2017-22.09.2017
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ortschaftsrat Zell-Weierbach.	18.04.2018
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.	16.05.2018
Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und	18.06.2018

beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.	
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).	02.07.2018-03.08.2018
Vorberatung zur erneuten Beteiligung der von einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs betroffenen Öffentlichkeit im Ortschaftsrat Zell-Weierbach.	08.05.2019
Erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit	10.05.2019 (Versand)- 27.05.2019
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Ortschaftsrat Zell-Weierbach.	18.09.2019
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.	30.09.2019
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).	07.10.2019

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Sinne der Sicherung der bestehenden Nutzungen und entsprechend der Immissionssituation erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD).

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In den Bereichen, die als Dorfgebiet (MD) festgesetzt sind, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

#### **5. Angaben zum Bestand**

##### **5.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Zell-Weierbach, östlich der Weinstraße (K 5326). Die genaue Lage des Geltungsbereichs wurde unter 2. dargelegt.

Das Gelände steigt von West nach Ost an. Der Bereich Weinstraße / Abtsgasse ist am niedrigsten gelegenen (ca. 194 bis 200 m über NN). Von hier aus verläuft die Straße Obertal nach Osten. Insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs steigt das Gelände nördlich und südlich der Straße Obertal stark an:

Die Bebauung auf der Nordseite des Obertals und der Heizengasse ragt zumeist bereits in topografisch bewegtes Gelände hinein. Die Geländehöhen erreichen in den nördlichen Teilen der hier gelegenen Grundstücke Höhen bis zu 225 m über NN.

Südlich des Obertals steigt das Gelände im Bereich der Fuchsgasse auf bis zu 230 m über NN an. Das (bebaute) Gelände ist hier recht stark geneigt, sodass sich ins-

besondere bei den Traufhöhen deutliche Unterschiede zwischen der berg- und der talseitigen Gebäudefassade ergeben können.

## **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die am westlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Weinstraße (K 5326). Ferner ist das Gebiet über Nebenstraßen (Abtsgasse, Heizengasse) erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines bereits bebauten Bereichs. Sämtliche Erschließungsstraßen und –wege sind bereits vorhanden.

## **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im historischen Siedlungskern Zell-Weierbachs. Es handelt sich insofern um eine Planung im Bestand. Entsprechend der Formulierungen des Ortsentwicklungskonzepts Rebland ist der Geltungsbereich vollständig als „ortsbildprägender Siedlungsbereich“ eingestuft; darüber hinaus gehend sind Teilbereiche als „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ gekennzeichnet.

In verschiedenen Teilen des Geltungsbereichs ist noch eine vergleichsweise hohe Dichte von zumindest in Teilen historisch geprägter Bausubstanz vorhanden:

- Teilbereich westliches Obertal (Hausnummern 1 bis 17 sowie Weinstraße 23a);
- Teilbereich östliches Obertal (Hausnummern 25 bis 29);
- Fuchsgasse (Hausnummern 1, 2 und 4).

Die historische Bausubstanz ist insbesondere durch folgende Merkmale geprägt:

- ein bis zwei Vollgeschosse mit geringer Geschosshöhe;
- langgestreckte, rechteckige Grundform der Gebäude, zumeist giebelständige Bauweise;
- Aufteilung in Wirtschafts- und Wohnteil;
- bei entsprechender Topografie hohe sichtbare Sockel; Hauseingänge häufig mit Außentreppe;
- ungeteilte, ruhige Dachflächen, vergleichsweise starke Dachneigung, geringe Kniestockhöhen, deutliche Dachüberstände an Traufe und Ortgang, Wetterdächer an den Giebelseiten;
- z. T. einfache, freistehende Nebenanlagen mit gleicher Dachgestaltung
- sichtbares Fachwerk oder einfacher Putz;
- aufrechte Fensterformate, historische Fensterteilungen, Fensterläden, Holztore im Wirtschaftsteil;
- offen einsehbare Freiräume um das Gebäude, grüne Vorgärten und Gärten;
- Einfriedungen auf Aufkantung aus Naturstein;
- nur geringfügige Anpassungen des natürlichen Geländeverlaufs.

Das ursprüngliche Erscheinungsbild der historischen Gebäudesubstanz ist allerdings inzwischen häufig stark modifiziert worden, z. B. durch Aufstockungen, Gauben, vorgeblendetes Fachwerk und Veränderung der Fensterformate.

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Abtsgasse 1a, Obertal 2 (Flst. Zell-Weierbach Nr. 502/1)
  - Weierbacher Kreuz, Wegkreuz, 19 Jh. Wegkreuz aus Stein mit Korpus und Marienfigur unter dem Kreuz. Gemäß einer Inschrift gefertigt von Isenmann & Abele aus Offenburg. Aussagekräftiges Zeugnis der Volksfrömmigkeit.
- Obertal 1 (Flst. Zell-Weierbach Nr. 483)
  - Gasthaus Sonne, 1784 mit späteren Veränderungen. Traufseitig stehendes zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und kleinen, einzogenem Vorbau. Fachwerkgiebel leicht auskragend, Fachwerk mit Zierelementen. Am Kellerbogen 1784 datiert im Keller Holzstütze. Fachwerkgerüst ist vorhanden, die Oberflächen und Türen sind neu. Dachstuhl mit liegendem Bund, stehenden in Fachwerkgiebeln. Schmiedeeiserner Wirtshausausleger mit Sonne.
- Obertal 2 (Flst. Zell-Weierbach Nr. 502/1)
  - Bildstock, 1766, in der Wand des Gebäudes eingefügt. Bildstock aus rotem Sandstein, gebrauchter Sockel, rundbogige Laterne mit Nische, von Kreuz bekrönt.
- Obertal 10 (Flst. Zell-Weierbach Nr. 489)
  - Einhaus, heute Wohnhaus 19 Jh. Eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, Satteldach. das Kellergeschoss ist massiv.
- Obertal 11 (Flst. Zell-Weierbach Nr. 486/3)
  - Wohnhaus, am Eckständler 1719 bezeichnet. Eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach. Massiver Kellersockel.

Eingestreut in die von historischer Bausubstanz geprägten Bereiche sowie außerhalb davon nahezu vollständig ist die Bebauung insbesondere durch Gebäude geprägt, die in jüngerer Vergangenheit (ca. ab 1950) errichtet worden sind und in denen die genannten ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale nicht ablesbar sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Wohnnutzung geprägt. Außerdem sind noch landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe vorhanden, denen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Auf dem Anwesen Obertal 22 befindet sich eine Kfz-Werkstatt.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept (vgl. Anlage 1) 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 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:

- Zusätzliche Hauptgebäude sollen nur dort entstehen können, wo innerhalb der bestehenden Siedlungsränder 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 (Hauptanlagen) sollen sich nur in geringfügigem Maße erweitern können.
- Bei Neubauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sollen eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 7 m als Obergrenze angesetzt werden. Dabei kann der Flächenwert von 150 m<sup>2</sup> in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn mit der Vergrößerung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehen.
- Es sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten, teilweise historischen Nebenanlagen 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 sind entsprechende planungsrechtliche Planfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Baugestaltung zu entwickeln. Bei einem Teil der auszuarbeitenden Festsetzungen ist räumlich zu differenzieren zwischen den besonders schutzbedürftigen Bereichen („Bereich mit restriktiven Vorschriften zur Baugestaltung“, vgl. Anlage 1) und den übrigen Teilen des Geltungsbereichs, entsprechend der im Ortsentwicklungskonzept vorgenommenen Zonierung von „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“ und „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung tragen den im Gebiet vorhandenen Nutzungen Rechnung.

Im Bereich Obertal / Heizengasse sind neben der Wohnnutzung auch landwirtschaftliche Nutzungen sowie ein Kfz-Werkstattbetrieb vorhanden. Zumindest der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist aufgrund der unweit außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abtsberghalle und der Verkehrsbelastung auf der Weinstraße Lär-

mimmissionen ausgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungen bzw. der Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten und entsprechend der vorhandenen Immissionssituation werden alle Baugrundstücke im Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3, MD 4) festgesetzt.

Zum Schutz des Ortsbilds und der vorhandenen Wohnnutzung werden im Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3, MD 4) Tankstellen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten.

Konflikte durch auftretende Verkehrslärmimmissionen entlang der Weinstraße können durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden (siehe unter 11.).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird stattdessen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt.

### **Grundflächenzahl**

Für überwiegende Teile des Geltungsbereichs wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den südöstlichen Randbereichen des Geltungsbereichs (südöstlicher Teil des Obertals, Fuchsgasse), wo an das Plangebiet unmittelbar die unbebaute Landschaft anschließt, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Dies entspricht dem in Teilen noch dörflichen Charakter des Gebäudebestands mit eher aufgelockerter Bebauungsstruktur mit eher geringer baulicher Dichte und einem vergleichsweise hohen Anteil unversiegelter Grundstücksflächen.

Die vorhandene Grundstücksausnutzung liegt auf vielen Baugrundstücken im Bestand sogar noch unter der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4. Durch die enge, am Bestand ausgerichtete Bemaßung der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird bewirkt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl zumindest durch die Grundflächen von Hauptgebäuden häufig nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

Entsprechend der Vorschriften zur Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind jedoch nicht nur die Flächen von Hauptgebäuden, sondern auch die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in die Berechnung einzubeziehen.

Durch die Festsetzung soll somit ermöglicht werden, dass insbesondere landwirtschaftliche Nebenanlagen errichtet werden können, die die für übrige Nebenanlagen festgesetzte Maximalfläche von 6 m<sup>2</sup> (deutlich) überschreiten können.

### **Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl oder der Größe der

Grundflächen der baulichen Anlagen auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Auf eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung wurde verzichtet, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds werden somit berücksichtigt.

### **7.3 Bauweise**

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder mit seitlichem Grenzabstand oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Die Festsetzung bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitungen ist dabei unbeachtlich – d. h. es ist nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung einer Baugrenzüberschreitung an die Grenze zu bauen, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) nicht bis an die Grenze reichen.

Im Falle einer Grenzbebauung kann die Errichtung von Nebenanlagen auf dem dort angrenzenden Baugrundstück nur unter Wahrung eines ausreichenden Abstands zugelassen werden. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen mehrere Flurstücke umfassen, sind die Gebäude im Bereich der gemeinsamen seitlichen Nachbargrenze jeweils ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergesetzt zu errichten. Die im Bestand vorhandenen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden teilweise ohne seitlichen Grenzabstand zumindest auf einer Gebäudeseite errichtet.

Im Sinne der Sicherung des Ortsbilds werden eng am Bestand ausgerichtete überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) festgesetzt. 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.

Somit kann gewährleistet werden, dass das bestehende Ortsbild im Zuge von Neubauvorhaben oder Änderungen im Bestand bestehen bleiben kann. Bauordnungsrechtliche Belange (bspw. Brandschutz) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. sind im Falle eines Kenntnisgabeverfahrens vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser zu beachten, sodass keine Beeinträchtigungen der Sicherheit der Wohnbevölkerung entstehen.

Es liegen auch keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Durch ausreichende Abstände zu benachbarten Gebäuden, die durch die entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert sind, werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude gewähr-

leistet. Zudem kann bei Grenzbebauung regelmäßig nur eine Gebäudeseite auf der Grenze errichtet werden, was dem Bestand entspricht. Nebenanlagen auf benachbarten Grundstücken, deren Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Ermessen der Baurechtsbehörde liegt, müssen einen ausreichenden Abstand einhalten.

## **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **7.4.1 Lage und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Durch die kleingliedrige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) können die Stellung der Hauptgebäude auf dem Grundstück sowie deren flächenmäßige Dimensionierung gesteuert werden.

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. Auf bereits realisierte, im Zusammenhang mit dem Ortsbild als zu groß einzustufende Bauvorhaben soll dabei dennoch Rücksicht genommen werden.

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.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelnen wurde folgendermaßen vorgegangen:

#### ***Schritt 1: Bestandsorientierte Verortung von überbaubaren Grundstücksflächen***

Zunächst wurden „Baufenster“ dort festgesetzt, wo im Bestand Hauptgebäude vorhanden sind. Der Bestand wurde bei der Bemaßung der Baufenster detailliert abgebildet. Damit wird ermöglicht, dass in Zukunft Hauptgebäude dort bauplanungsrechtlich zulässig sind, wo solche bereits im Bestand vorhanden sind.

Dies gilt im Übrigen auch für das Areal des ehemaligen Gasthofs „Sonne“. Der vorhandene Bestand wird hinsichtlich seiner baulichen Dichte und der Gebäudekubatur als städtebaulich sinnvoll erachtet. Durch die Festsetzung des Bestands (und der Erhaltungssatzung) wird sichergestellt, dass keine baulichen Veränderungen eintreten können, die den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet widersprechen. Sobald ein städtebauliches Konzept für das Areal vorliegt, welches hinsichtlich der Gebäudestruktur Veränderungen vorsieht, ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit für den betreffenden Bereich eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet erforderlich ist.

Weiterhin wurden Baufenster in Bereichen vorhandener, aus städtebaulicher Sicht für eine Umnutzung beispielsweise zu Wohnnutzung bevorzugt geeigneter Nebenanlagen und ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit teilweise historischer Gebäudesubstanz festgesetzt. Dies betrifft im Geltungsbereich „Obertal“ folgende Flurstücke:

- Zell-Weierbach Nr. 486/1 (Obertal 7);

- Zell-Weierbach Nr. 798 (Obertal 16a);
- Zell-Weierbach Nr. 9676 (Obertal 25).

### **Schritt 2: „Glättung“ von überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Bestandsgebäuden**

Bei Bestandsgebäuden mit einer einfachen Gebäudegrundform (Rechteck) und einer entsprechenden Bemaßung der überbaubaren Grundstücksfläche war eine „Glättung“ des Baufensters städtebaulich nicht erforderlich. Änderungen des Bestands bzw. die Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind hier problemlos möglich.

Bei Gebäuden, die im Bestand eine eher feinstrukturierte Fassadengestaltung mit Auskragungen bzw. Rücksprüngen aufweisen, ist hingegen anzunehmen, dass eine detaillierte Abbildung des Bestands bei der Baufensterfestsetzung Neubauten oder Änderungen im Bestand erschweren würde, da in der Regel nicht mehr in der gleichen Form gebaut werden soll wie beim Altbestand.

Daher erfolgte in diesen Fällen für die Festsetzung der Baufenster eine „Glättung“ im Vergleich zum Bestand, d. h. eine Begradigung von vorhandenen Auskragungen bzw. Rücksprüngen bei der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Diese „Glättung“ erfolgte zunächst nur dann, wenn das Baufenster dadurch eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber für die jeweiligen Eigentümer dennoch Spielräume bei der Gebäudestellung.

Die „Glättung“ von Baufenstern betrifft im Geltungsbereich „Obertal“ folgende Flurstücke:

- Zell-Weierbach Nr. 486/6 (Obertal 3);
- Zell-Weierbach Nr. 502/2 (Obertal 4);
- Zell-Weierbach Nr. 501/1 (Obertal 6);
- Zell-Weierbach Nr. 9639 (Obertal 21);
- Zell-Weierbach Nr. 9676 (Obertal 25 - Nebengebäude);
- Zell-Weierbach Nr. 9677 (Obertal 27);
- Zell-Weierbach Nr. 475/1 (Heizengasse 7);
- Zell-Weierbach Nr. 488/1 (Heizengasse 1);
- Zell-Weierbach Nr. 9626/1 (Heizengasse 12a);
- Zell-Weierbach Nr. 492/1 (Fuchsgasse 4b);
- Zell-Weierbach Nr. 492/2 (Fuchsgasse 6a).

Bei Gebäuden, die im Bestand bereits eine Grundfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup> aufweisen, aber auch bei grenzständiger Bebauung, wurde keine „Glättung“ des Verlaufs von Baulinien bzw. Baugrenzen vorgenommen, da in diesem Fall bereits der Bestand eine Fläche aufweist, die aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur in Zell-Weierbach zukünftig nicht überschritten werden soll. Der Bestand stellt hier somit grundsätzlich das Maximum dessen dar, was in Zukunft an überbaubarer Grundstücksfläche möglich ist.

Eine Ausnahme hiervon stellt das Baufenster im Bereich des bestehenden Gebäudes Fuchsgasse 2 dar, welches durch besonders ausgeprägte Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet ist. Aufgrund der rückwärtigen Lage ist eine „Glättung“ des Baufensters Fuchsgasse 2 zumindest auf der Südostseite des Gebäudes städtebaulich vertretbar.

### **Schritt 3: Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die vom Bestand abweichen**

In mehreren Fällen wurde die Verwaltung von den Grundstückseigentümern bereits informiert, dass in Zukunft eine vom Bestand abweichende bauliche Nutzung ange-dacht oder konkret beabsichtigt ist. Sofern städtebaulich vertretbar, wurde auf diesen Grundstücken eine vom Bestand abweichende überbaubare Grundstücksfläche fest-gesetzt. Dies betrifft folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs:

- Zell-Weierbach Nr. 941 (Fuchsgasse 10): Das Vorhaben soll im Bereich des Be-standsgebäudes, welches abgebrochen werden soll, errichtet werden. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche liegt bei der Planung zwar eine Erweiterung im Vergleich zum Bestandsgebäude vor. Allerdings handelt es sich bei dem Standort des Vorhabens um eine vom weiteren Siedlungszusammenhang abge-setzte Lage mit einer vergleichsweise niedrigen baulichen Dichte. Trotz der Er-weiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt die Intensität der baulichen Nutzung der Grundstücke Zell-Weierbach Nr. 941 und 947 deutlich hinter den weiteren Grundstücken im Umkreis zurück. Außerdem wird auf die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Die Erweiterung be-trifft zudem lediglich die rückwärtige, vom weiteren Siedlungszusammenhang ab-gewandte Seite des Bestandsgebäudes und ist daher aus städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Übrigen bei der Realisierung des Bauvorhabens einzuhalten.  
Zell-Weierbach Nr. 800/1 (Obertal 16): Die Fläche des Baufensters liegt im
- Bereich eines vorhandenen Nebengebäudes. Bei diesem handelt es sich um ein erhaltenswertes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sollen Potenziale für die Umnutzung von erhaltenswerten Nebenanlagen genutzt werden. Dieser Zielsetzung kann mit der Festsetzung eines Baufensters Rechnung getragen werden. Die Fläche des Baufensters beträgt 110 m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist als ortsbildverträglich einzustufen. Das Baufenster steht dem Ziel des Freihaltens rückwärtiger Grün- und Gartenflächen von Bebauung nicht entgegen. Die Fläche des Baufensters ragt lediglich rund 4 m über die südliche Fassade des vorhandenen Nebengebäudes hinaus. Diese Fläche ist bereits im Bestand Teil des Hofbereichs zwischen dem Nebengebäude und dem vorhandenem Wohnhaus.

### **Schritt 4: Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen auf bisher unbebauten Flächen**

Baufenster für zusätzliche Baumöglichkeiten auf bisher unbebauten Flächen wurden dann festgesetzt, wenn am entsprechenden Standort ausreichende Flächenkapazitäten vorhanden sind und weitere Rahmenbedingungen wie die standörtliche Topogra-fie und das städtebauliche Ziel des Freihaltens von ausreichend innerörtlichen Grün- und Freiräumen eine bauliche Nutzung grundsätzlich zulassen. Insgesamt soll die weitgehend noch bestehende, kleinteilige Gebäudestruktur im gesamten Geltungsbe-reich erhalten bleiben. Bei der Festsetzung wurden die Darstellungen des Ortsent-wicklungskonzepts Rebland berücksichtigt.

Diese Zielsetzung umfasst insbesondere auch den weitgehenden Verzicht auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen „in zweiter Reihe“, d. h. in rück-wärtigen, bisher unbebauten und bislang als Hausgarten oder innerörtliche Grün- und Freifläche charakterisierten Grundstücksbereichen. Hiervon wird nur abgewichen, wenn in dem betreffenden Bereich trotz Bebauung ein hinreichend großer, in-nerörtlicher Grünbereich verbleibt. Konkret betrifft dies nur den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Obertal 9 und 13.

Zusätzliche Baufenster wurden im Geltungsbereich „Obertal“ auf folgenden Flurstücken festgesetzt:

- Zell-Weierbach Nr. 480 (nordöstlich Weinstraße 26): Das Grundstück ist bislang unbebaut. Aufgrund der verfügbaren Fläche wurde ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung. Die Erschließung des Grundstücks von der Weinstraße aus kann nur über ein benachbartes Grundstück erfolgen. Damit die Erschließung gesichert ist, ist im Zuge der Realisierung eines Bauvorhabens voraussichtlich eine öffentlich-rechtliche Bau- last auf einem Nachbargrundstück erforderlich. Die Festsetzung berücksichtigt die Darstellung der Fläche als innerörtliches Flächenpotenzial im Ortsentwicklungskonzept.
- Zell-Weierbach Nr. 486/1 (südlich Obertal 7): Entsprechend der betrieblichen Belange des auf diesem Grundstück vorhandenen Weinbaubetriebs wird im südwestlichen Flurstücksteil ein zusätzliches Baufenster festgesetzt, welches eine Größe von 175 m<sup>2</sup> aufweist. Damit wird die ansonsten angesetzte Maximalgröße von Baufenstern auf bislang unbebauten Flächen von 150 m<sup>2</sup> überschritten. Gleichzeitig ist mit einer Bebauung die Beseitigung des hier befindlichen, ortsbildprägenden Grünbereichs (Bauerngarten) verbunden. Da in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, ist eine Bebauung in diesem Bereich und in dieser Größe städtebaulich vertretbar. Durch die Aufnahme einer aufschiebenden Bedingung in den Bebauungsplan wird gesichert, dass eine Bebauung an dieser Stelle nur aus betrieblichen Zwecken erfolgen kann. Sonstige bauliche Nutzungen sind nicht zulässig.
- Zell-Weierbach Nr. 486/2 (nordwestlich Obertal 9): Aufgrund der ausreichend vorhandenen unbebauten Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung. Trotz der Bebauung in „zweiter Reihe“ verbleibt in diesem Bereich ein hinreichend großer innerörtlicher Grünbereich.
- Zell-Weierbach Nr. 802, 801/3, 801/1 (im Bereich Obertal 12): Das vorhandene Trafo-Häuschen stellt aus städtebaulicher Sicht keine Ideallösung dar, da es die Reihe der straßenzugewandten Wohnbebauung unterbricht. In diesem Sinne wird aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung des Bereichs mit einer Hauptnutzung im Sinne der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen vorgeschlagen und ein entsprechendes Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung. Ggf. könnte das bestehende Trafo-Häuschen in eine mögliche Neubebauung integriert werden. Die Realisierung einer Bebauung im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfordert Änderungen in den Zuschnitten der betroffenen Grundstücke, wofür entsprechende privatrechtliche Einigungen der Grundstückseigentümer erforderlich sind.
- Zell-Weierbach Nr. 486/5 (nordwestl. Obertal 13): Aufgrund der ausreichend vorhandenen unbebauten Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der

Gebäudestellung. Trotz der Bebauung in „zweiter Reihe“ verbleibt in diesem Bereich ein hinreichend großer innerörtlicher Grünbereich.

- Zell-Weierbach Nr. 9676 (westlich Obertal 25): Aufgrund der ausreichend vorhandenen unbebauten Fläche im westlichen Grundstücksbereich wurde ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung. Die Realisierung eines Bauvorhabens erfordert eine die Veränderung der Erschließungssituation der Bestandsgebäude auf dem Grundstück. Die Festsetzung berücksichtigt die Darstellung der Fläche als innerörtliches Flächenpotenzial im Ortsentwicklungskonzept.
- Zell-Weierbach Nr. 9677 (östlich Obertal 27): Im östlichen, bislang nur teilweise durch eine Nebenanlage genutzten Grundstücksbereich wurde ein Baufenster mit einer Größe von 130 m<sup>2</sup> (10 x 13 m) festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Größe des gegenüber auf demselben Grundstück vorhandenen Bestandsgebäudes, vermeidet dadurch eine Bebauung in den nördlich anschließenden Hangbereich und sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung.
- Zell-Weierbach Nr. 488 (südöstlich Heizengasse 1): Der entlang der Heizengasse gelegene, nordwestliche Grundstücksteil ist bislang unbebaut. Aufgrund der verfügbaren Fläche wurde ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung. Die Festsetzung berücksichtigt die Darstellung der Fläche als innerörtliches Flächenpotenzial im Ortsentwicklungskonzept.
- Zell-Weierbach Nr. 490 (östlich Fuchsgasse 4): Aufgrund der ausreichend vorhandenen unbebauten Fläche im östlichen Grundstücksbereich entlang der Fuchsgasse wurde ein Baufenster mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> (10 x 15 m) festgesetzt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt, lässt aber auch Spielräume bei der Gebäudestellung.
- Zell-Weierbach Nr. 800/2 und 800/3 (ehem. Fuchsgasse 3): Nach dem Rückbau des Gebäudes Fuchsgasse 3 sind beide Grundstücke derzeit unbebaut. Die Errichtung von zwei Einzelgebäuden mit Orientierung zur Straße, d. h. ohne Bebauung in zweiter Reihe, ist auf dem Grundstück ohne Eingriff in die Topografie möglich. Entsprechend werden im Bebauungsplan zwei Baufenster festgesetzt. Zur Beschränkung der baulichen Dichte ist es auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Grundstück Zell-Weierbach Nr. 800/3 bisher unbebaut war, erforderlich, bei der Bemaßung der beiden Baufenster eine Fläche von jeweils 96 qm (8 x 12 m) nicht zu überschreiten, insbesondere auch weil im Bebauungsplan noch Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen vorgesehen sind. Die Festsetzung berücksichtigt die Darstellung der Fläche als innerörtliches Flächenpotenzial im Ortsentwicklungskonzept.

#### **7.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt mittels Baugrenzen und Baulinien.

Im Wesentlichen erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen, die gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Gebäude und Gebäudeteile nicht über-

schritten werden dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Im Bereich der historisch geprägten Bereiche (Bebauung im Obertal und in der Heizengasse) erfolgt zur Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur und des Ortsbilds die Festsetzung von Baulinien. Gemäß § 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss auf der Baulinie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### **7.4.3 Aufschiebende Bedingung für die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des MD 2**

Für das Teilgebiet MD 2 wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche erst ab dem Zeitpunkt der Beantragung einer baulichen Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb zum Zweck der Errichtung bzw. Erweiterung einer Wirtschaftsstelle gilt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die vollständige Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Somit bestehen Möglichkeiten für die Errichtung eines Betriebsgebäudes n. Sonstige bauliche Nutzungen sind jedoch unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass eine Bebauung an dieser Stelle und eine entsprechende Beseitigung der vorhandenen, ortsbildprägenden Gartennutzung nur aus betrieblichen Gründen erfolgen können.

Da in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, ist eine Bebauung in diesem Bereich für die landwirtschaftliche Nutzung städtebaulich vertretbar. Sonstige bauliche Nutzungen sind nicht zulässig.

#### **7.4.4 Ausnahmsweise Zulassung der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien**

Die Vorgehensweise bei der Bemaßung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter 7.4.1 erläutert. Die Bemaßungen orientieren sich danach regelmäßig eng am Bestand bzw. beinhalten geringfügige „Glättungen“. Durch die Festsetzung von Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen sollen den Grundstückseigentümern unter Beachtung der Belange des Ortsbilds weitere Spielräume für Baumöglichkeiten eingeräumt werden.

Grundsätzlich sind die Überschreitungen nur möglich, wenn die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, beispielsweise zur Grundflächenzahl und zur Gebäudehöhe, eingehalten werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den vorm Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben durch die ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeiten unberührt, d. h. es ist auf Basis der Festsetzungen nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung auf die Grenze zu bauen bzw. den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand zu unterschreiten, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä-

chen („Baufenster“) nicht bis an die Grenze bzw. in den regulären Grenzabstand reichen.

### ***Überschreitung von Baugrenzen durch hochbaulich in Erscheinung tretende Gebäudeteile***

Dementsprechend wird im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass abgesehen von den straßenzugewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise ein Vortreten von hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 2,50 m auf einer Länge von 5 m zugelassen werden kann, sofern die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes insgesamt 150 m<sup>2</sup> übersteigt.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen bleiben dabei unberührt. Dementsprechend ist es nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung auf die Grenze zu bauen bzw. den Grenzabstand von 2,50 m zu unterschreiten, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) ansonsten nicht bis an die Grundstücksgrenze bzw. bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heran reichen.

Die Festsetzung des § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht ohnehin eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde über die Zulassung von geringfügigen Baugrenzüberschreitungen. In der Regel wird die Geringfügigkeit der Überschreitung ansonsten bis zu einem Maß von 1,50 m auf einer Länge von maximal 5 m angenommen. Da die Baufenster im Wesentlichen den Bestand abbilden, soll mit der Erweiterung der ausnahmsweisen Möglichkeit einer Baugrenzüberschreitung um 1 m auf bis zu 2,50 m den Grundstückseigentümern ein gewisser Spielraum für Bauvorhaben eingeräumt werden. Damit soll dennoch gleichermaßen gesichert werden, dass die Überschreitung durch Gebäudeteile regelmäßig noch in einem untergeordneten Verhältnis zu der Größe des Hauptbaukörpers steht. Die Überschreitung mit hochbaulich in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen kann unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Grundfläche des Gebäudes 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Dieser Wert sichert eine angemessene flächenmäßige Gebäudedimensionierung, die sich in den vorhandenen Gebäudebestand einfügt. Wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und ein angemessenes Verhältnis zum Hauptbaukörper gewahrt wird, kann ein entsprechendes Vortreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn die Grundfläche des Gebäudes 150 m<sup>2</sup> übersteigt.

Die Zulassung der Ausnahme einschließlich der Zulassung einer größeren Grundfläche als 150 m<sup>2</sup> liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Im Rahmen der Ermessensausübung ist u. a. zu prüfen, ob öffentliche Belange, wie beispielsweise Belange des Ortsbilds, der Zulassung entgegenstehen. Letzteres kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Zulassung der Ausnahme zu einer Überbauung eines prägenden Grün- und Freibereichs oder zu einer Beeinträchtigung der Gestaltung von historischen Fassadenelementen führen oder wenn die bauliche Dichte auf dem Grundstück nicht mehr im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken stehen würde.

Die straßenzugewandten Seiten sind von der ausnahmsweisen Baugrenzüberschreitung ausgenommen, da sich hier eine über die Geringfügigkeit hinausgehende Überschreitung der Baugrenzen in besonderem Maße auf das Ortsbild auswirken würde.

### ***Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Terrassen***

Weiterhin ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch als Gebäudeteil einzustufende, nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Terrassen bis zu einem Maß von 5 m zugelassen werden kann. Solche Terrassen sind aufgrund ihrer fehlenden Höhenwirkung städtebaulich weniger relevant als eine Baugrenzüberschreitung durch hochbauliche Anlagen. Eine Begrenzung der Länge der Überschreitung ist städtebaulich nicht erforderlich. Ebenso ist auch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf Baugrenzen nicht erforderlich, da die städtebauliche Wirkung von durch Baulinien gesicherten Fassaden nicht berührt wird. Eine Beschränkung der Versiegelung auf dem Grundstück erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Zudem wird die Versiegelung über die Festsetzung der zulässigen Höchstmaße für die Breiten von Zugängen zu Hauseingangstüren und Zufahrten zu Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätzen in den örtlichen Bauvorschriften beschränkt.

### ***Überschreitung von Baugrenzen durch Ersatzneubauten***

Für Ersatzneubauten, die ein zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, welches sich innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet, vollständig ersetzt, sollen erweiterte Überschreitungsmöglichkeiten eröffnet werden: Baugrenzen dürfen hierfür in weitergehendem Umfang überschritten werden, wenn 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.

Diese Regelung soll die Planung von Ersatzneubauten flexibilisieren und erleichtern. Sie folgt der Annahme, dass Neubauten oftmals nicht am exakt selben Standort errichtet werden sollen wie der Altbestand und dies aus städtebaulicher Sicht auch nicht in jedem Fall erforderlich ist, da die Gebäudestruktur innerhalb des Geltungsbereichs nicht durch eine einheitliche Stellung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken geprägt ist. Stattdessen ist die vorhandene heterogene Struktur ortsbildprägend. In den Bereichen, in denen Baufluchten von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind, sind im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt, für die keine erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch die Regelung, dass sich wenigstens drei Viertel der Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden müssen und die Grundfläche des ersetzten Gebäudes nicht überschritten werden darf, wird gesichert, dass durch Ersatzneubauten keine grundlegenden Eingriffe in die vorhandene Gebäudestruktur ermöglicht werden.

Städtebauliche Belange dürfen der Ausnahmezulassung nicht entgegenstehen. Dies kann beispielsweise auch hier der Fall sein, wenn die Zulassung der Ausnahme zu einer Überbauung eines prägenden Grün- und Freibereichs führen würde.

### **7.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden mit einem Grenzabstand von weniger als 2,50 m zulässig ist, insoweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Dies entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur: Die im Bestand vorhandenen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs „Obertal“ weisen im Bestand teilweise einen den bauordnungsrechtlichen Mindestwert von 2,50 m unterschreitenden Grenzabstand auf.

Im Sinne der Sicherung des Ortsbilds werden eng am Bestand ausgerichtete überbaubare Grundstücksflächen („Baufenster“) festgesetzt. 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 überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) gebaut werden kann, ist die Festsetzung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.

Bauordnungsrechtliche Belange (bspw. Brandschutz) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. sind im Falle eines Kenntnissgabeverfahrens vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser zu beachten, sodass keine Beeinträchtigungen der Sicherheit der Wohnbevölkerung entstehen.

Es liegen auch keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Entsprechend der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann regelmäßig nur eine Gebäudeseite den Grenzabstand unterschreiten, was dem Bestand entspricht. Durch ausreichende Abstände zu sonstigen benachbarten Gebäuden, die durch die entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert sind, werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude gewährleistet.

Die Festsetzung bezüglich der Zulassung von Baugrenzüberschreitungen ist bei der Anwendung der Festsetzung hinsichtlich vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen unbeachtlich – d. h. es ist nicht zulässig, nur aufgrund einer ausnahmsweisen Zulassung von Baugrenzüberschreitung den Grenzabstand von 2,50 m zu unterschreiten, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) ansonsten nicht bis weniger als 2,50 m an die Grundstücksgrenze heranreicht.

### **7.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Straße Obertal, die Heizengasse und die Fuchsgasse sind aufgrund der geringen Fahrbahnbreite (stellenweise nur 4 m) und des Fehlens von Gehwegen nicht als Abstellort für parkende Fahrzeuge geeignet.

Die Leichtigkeit des Verkehrs wird durch am Straßenrand parkende Fahrzeuge erschwert. Da die Straße aufgrund fehlenden Gehwegs auch durch Fußgänger genutzt wird, stellt der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum hier eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Fußgängerverkehrs dar. Ein Gehweg kann aufgrund beengter Flächenkapazitäten nicht errichtet werden.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden außerhalb des an der Weinstraße gelegenen Teilgebiets MD 3, also innerhalb der Teilgebiete MD 1, MD 2 und MD 4, auf drei Wohnungen in freistehenden Gebäuden bzw. zwei Wohnungen je Einheit in Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäusern können entsprechend der geringen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung der Quell- und Zielverkehr des Areals eingedämmt werden. Dies betrifft auch den durch Besucher verursachten ruhenden Verkehr, der durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht gesteuert werden kann.

Zudem trägt die Festsetzung dazu bei, dass auf den Grundstücken in ausreichendem Maße begrünte und unversiegelte Flächen freigehalten werden, da mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auch eine Beschränkung der auf den Baugrundstücken erforderlichen Stellplatzflächen einhergeht.

## **7.7 Verkehrsflächen**

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Flächen festgesetzt, die bereits im Bestand als solche vorhanden sind (Weinstraße, Obertal, Heizengasse, Fuchsgasse). Zusätzlich sind zwei Fußwege (Flurstücke Zell-Weierbach Nr. 9002 und 9675) sowie ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstück Zell-Weierbach Nr. 9674) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Neue Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen.

## **7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus ökologischen Gründen und als Beitrag zum Ortsklima erfolgen die Festsetzungen der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen sowie der Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens eines heimischen Laub- oder Obstbaums pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass In den örtlichen Bauvorschriften zudem die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Schrägdächern (betrifft nur Anbauten und freistehende Nebenanlagen als Gebäude) festgesetzt werden (Substratstärke 10 cm).

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

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, die im Auftrag der Stadt Offenburg durch das Büro Heine + Jud bearbeitet wurde, sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Straßenverkehrslärm erforderlich. Diese werden durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Details hierzu sind der Schalltechnischen Untersuchung und dem Kapitel „11. Immissionen“ in dieser Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich möglicher weiterer Lärmquellen (Abtsberghalle, Gewerbebetriebe) werden weitere Festsetzungen zu Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ebenfalls nicht als erforderlich betrachtet. In den betroffenen Bereichen entlang der Weinstraße, der Abtsgasse und des Obertals ist im Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungen ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hier sind grundsätzlich vergleichsweise höhere Lärmimmissionen hinzunehmen als in einem Wohngebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dabei nicht zu einer Intensivierung der Immissionen, sondern bilden die vorhandenen Nutzungen ab.

### **7.10 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

Das vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossene Ortsentwicklungskonzept Rebland kennzeichnet „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ sowie innerhalb dieser sogenannte „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“. Aufgrund des ortsübergreifenden Maßstabs des Ortsentwicklungskonzepts ist diese Zonierung als grober räumlicher Rahmen zu verstehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Obertals“ sowie der in diesen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften wurde der räumliche Umgriff dieser sensiblen Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis weiter präzisiert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die Heizengasse, der westliche Abschnitt des Obertals, Teilbereiche der Abtsgasse und der untere Abschnitt der Fuchsgasse in einem im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereich mit besonderem Schutzbedürfnis“. Entsprechend der vorgenommenen räumlichen Präzisierung entspricht dies den Baugebieten MD 1 und MD 2 (deckungsgleich mit dem Teilbereich A der in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen).

Diese Baugebiete schließen Ensembles ein, die im signifikant hohen Maße im Originalzustand erhalten und von hoher gestalterischer Qualität sind und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar erscheinen. Diese besonderen Ensemblebereiche sind in hohem Maß empfindlich gegenüber Störungen.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit wird für diese Teilbereiche eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen in die Satzung aufgenommen (Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch). Diese Festsetzung dient dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Eine entsprechende Genehmigung im Geltungsbereich der Satzung kann gemäß § 172 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder diese sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Durch diese Regelung kann gewährleistet werden, dass keine für das Ortsbild prägenden baulichen Anlagen abgebrochen oder in der Weise verändert werden, dass ihre ortsbildprägende Wirkung verloren geht, auch wenn diese nicht den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass keine

neuen baulichen Anlagen errichtet werden, die die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen.

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets als Schutzgegenstand der Festsetzung kann durch folgende Merkmale beschrieben werden:

#### *Bauweise und Gebäudestruktur*

- Innerhalb des Geltungsbereichs herrscht eine prägende Haus-Hof-Bauweise. Diese geht mit einer charakteristischen Anordnung der Gebäude und Hofstrukturen entlang des Straßenraums einher. Dabei treten gehäuft die giebelständige Anordnung der Gebäude in Verbindung mit seitlich angelagerten Hofflächen sowie die traufseitige Anordnung der Gebäude in Kombination mit einer straßenseitig vorgelagerten Hoffläche auf. Dabei ergibt sich ein Zusammenspiel zwischen Straßenraum und einer Rhythmik aus gefassten und sich öffnenden Raumelementen. Das Ortsbild besitzt dadurch einen sich aufweitenden und wieder verengenden Raumeindruck, der charakteristisch ist für die dörfliche Struktur des Ortskerns Zell-Weierbachs.
- Sogenannte „Einfirsthöfe“ stellen eine charakteristische Bauform innerhalb des Geltungsbereichs dar. Sie organisieren die verschiedenen Nutzungen des Hofes in Reihe hintereinander. In Zell-Weierbach wird das Prinzip des Einfirsthofs oft flexibler gehandhabt, wohl aufgrund der bewegten Topografie in Kombination mit den Parzellenzuschnitten. Dadurch entstehen Gebäudeensembles, die im Grundriss an den Einfirsthof erinnern, in der Ansicht aber eher eine Aneinanderreihung von Baukörpern mit einer gewissen Eigenständigkeit darstellen. Darin liegt eine Besonderheit der historischen Gebäude im Ortskern Zell-Weierbachs.

#### *Gebäudekubatur*

- Zunächst ist das Ortsbild durch eine klare Grundkubatur der Gebäude bestimmt. Die Grundkubatur basiert im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebfeld, bestehend aus Rechteck und Giebel-dreieck. Am Satteldach verläuft der First parallel zur Traufe.
- Das Motiv von langen Gebäudevolumen durch die Kettung von Wohn- und Wirtschaftsteil der Gebäude („Einfirsthöfe“) ist prägend für das Ortsbild. Das Motiv geht zurück auf den ursprünglich dörflichen und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägten Charakter des Ortskerns Zell-Weierbachs.
- Im Ortsbild herrschen Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen vor, über denen sich weitere Dachgeschosse befinden. Charakteristisch ist die Ausformung von Satteldächern mit steilen Dachneigungen der Gebäude zwischen 40-55°. Die Baukörper weisen dabei charakteristische Silhouetten auf, welche an der Giebelwand durch ein charakteristisches Zusammenspiel von Breite der Giebelwand, Traufhöhe und Dachneigung gekennzeichnet sind, wodurch spezielle und ortstypische Gebäudeproportionen entstehen.
- Ebenfalls ortstypisch sind die großen ruhigen Dachflächen. Diese verfügen aufgrund der steilen Dachneigungen über große Flächen, die häufig nicht durch Aufbauten oder Einschnitte in ihrer räumlichen Wirkung beeinträchtigt werden. Im Ortsbild entsteht dadurch ein verbindendes und beruhigendes Element für die verschiedenen Gebäude. Dies wird auch dadurch verstärkt, dass Dächer mit Dachziegeln in einem einheitlichen Farbspektrum von Braun-, Naturrot- oder Grautönen gedeckt sind.

### *Baugestalterische Details*

- Ein Großteil der historischen Gebäude weist ein einfaches, aber schönes Sichtfachwerk auf. Charakteristisch ist zudem der oftmals hohe Sockel, der sich in vielen Fällen als Reaktion auf die Topografie ergibt, aber auch Lagerräume aufnimmt, was sich in verschiedenen Arten von ortstypischen Kellerzugängen zeigt. Durch seine massive Bauweise bildet der Sockel einen starken und spannungsreichen Kontrast zum Fachwerk.
- Bemerkenswert ist zudem, wie an verschiedenen Gebäuden unterschiedliche Einflüsse regionaler Bautraditionen sichtbar werden. So weisen einige Dächer beispielsweise einen Aufschiebling auf, der eigentlich für Sparrendachkonstruktionen typisch ist, und gleichzeitig einen vergleichsweise großen giebelseitigen Dachüberstand mit sichtbaren Pfetten, wie es eigentlich nur mit einem Pfettendach möglich ist. Dies trifft auch auf die Baukörpersilhouetten zu. Hier ist eine für andere Orte eher untypisch große Varianz festzustellen.
- Das Ortsbild ist durch die Einfachheit der Fassadenelemente geprägt. Charakteristisch sind Gebäude mit Fenster- und Türöffnungen als einfache Rechtecke. Mit dieser Öffnungsform wenden sich die Fassaden dem öffentlichen Straßenraum zu und tragen zu einem lebendigen Erscheinungsbild des Ortskerns bei.
- Einige Gebäude weisen zudem individuelle Merkmale auf, beispielsweise das loggienartige Öffnen von Gebäudeteilen oder besondere Details der Holzverschalung.

### *Details der Freianlagen*

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind noch einige für die dörfliche Struktur sehr charakteristische, „informelle Vorzonen“ vorhanden. Hierbei handelt es sich um meist geschotterte Bereiche, die dort, wo sie nicht begangen oder befahren werden, mit Gras bewachsen sind, wodurch sie dem Ort eine weiche, grüne und typisch dörfliche Anmutung geben. Viele dieser Vorzonen in Zell-Weierbach liegen gegenüber dem öffentlichen Raum etwas erhöht.

Die harmonische und geschlossene Erscheinung des Ortskerns beruht im Bereich der „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“ in weiten Teilen somit darauf, dass die Gebäude trotz vieler individueller Merkmale grundsätzlich, gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen. Die Merkmale spiegeln den ursprünglich dörflichen und durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägten Charakter des Ortskerns Zell-Weierbachs wider.

Während für neue Vorhaben durch planungsrechtliche Festsetzungen wie z. B. eine ortstypische Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und durch örtliche Bauvorschriften wie z. B. Regelungen zur Dachneigung und weiteren Aspekten der Baugestaltung das harmonische Einfügen in das Ortsbild gesichert werden kann, kann die Erhaltung der genannten, ortsbildprägenden Elemente hierdurch nicht gewährleistet werden.

Je nach Erhaltungszustand der einzelnen Gebäude kommen die genannten prägenden Eigenschaften in den „gestalterisch sensible Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“ in unterschiedlicher Häufung vor. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet sein, die allerdings zusammengenommen ein hohes städtebauliches Gewicht begründen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die

es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Oftmals können die typischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenschaften mit heutigen Bautechniken nicht oder nur bedingt hergestellt werden und entsprechen nicht durchweg heutigen Wohnbedürfnissen. Bei einer baulichen Veränderung, Umgestaltung oder Neuinterpretation droht in diesem Fall der Verlust einer nicht ersetzbaren identitätsstiftenden Charakteristik und städtebaulichen Eigenart. Daraus ergibt sich eine besondere Schutzbedürftigkeit der Elemente, die über eine Regelung über planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften hinausgeht und deshalb durch eine Erhaltungssatzung gesichert werden muss.

Oftmals sind es nur einzelne Eingriffe die für sich nicht einschneidend erscheinen, jedoch in der Summe einen schleichenden Verlust der ortsbildprägenden Eigenschaften bewirken können. Der Erhalt historischer Bausubstanz und historischer Details sollte daher immer die erste Priorität bei Baumaßnahmen haben.

Die Festsetzung eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen soll somit die städtebaulich prägenden Merkmale innerhalb der Baugebiete MD 1 und MD 2 (entspricht Teilbereich A der in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen) vor negativen Eingriffen schützen. Durch diese Regelung zum „städtebaulichen Denkmalschutz“ sollen die denkmalrechtlichen Regelungen, die innerhalb des Geltungsbereichs nur für wenige bauliche Anlagen angewendet werden können, im Sinne der Ortsbildsicherung sinnvoll ergänzt werden.

Das Instrumentarium des Denkmalschutzes reicht zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nicht aus, da auch Charakteristika, die zwar keinen Denkmalswert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen, erhalten werden sollen. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern deren spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild des Ortskerns, die durch weitreichende Veränderung der charakteristischen Merkmale gefährdet wäre.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Räumliche Differenzierung**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs basiert auf den Inhalten des vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzepts Rebland. Darin sind sogenannte „ortsbildprägende Siedlungsbereiche“ gekennzeichnet sowie innerhalb dieser Bereiche zusätzlich sogenannte „gestalterisch sensible Bereiche mit besonderem Schutzbedürfnis“.

Auch mittels einer räumlichen Differenzierung der örtlichen Bauvorschriften wird dieser Zonierung Rechnung getragen. Während die meisten Gestaltungsvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gänze gelten, wird hinsichtlich einzelner Regelungsbereiche unterschieden zwischen einem „inneren“ Teilbereich A und

einem „äußeren“ Teilbereich B. Teilbereich A umfasst dabei die Baugebiete MD 1 und MD 2, Teilbereich B die Baugebiete MD 3 und MD 4.

Die Abgrenzung des Teilbereichs A richtet sich nach den im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „gestalterisch sensiblen Bereichen mit besonderem Schutzbedürfnis“. Es handelt sich um die Bereiche, die aufgrund einer ausreichenden Zahl historischer Bestandsgebäude sowie aufgrund des erhaltenen historischen Ortsgrundrisses noch als historischer Ortskern zu erkennen sind. Diese Bereiche werden durch weitergehende oder engere Festsetzungen besonders geschützt, mit dem Ziel, dass sich Neubauten in diesem Bereich mit dem historischen Bestand zu einem harmonischen Ensemble verbinden. In diesem Sinne bilden die spezifischen örtlichen Bauvorschriften zum Teilbereich A eine Ergänzung zu den Regelungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) (vgl. Kap. 7.10).

Teilbereich B entspricht weitgehend den im Ortsentwicklungskonzept gekennzeichneten „ortsbildprägenden Siedlungsbereichen“. Auch hier findet sich historischer Bestand, jedoch nur noch vereinzelt, so dass kaum parzellenübergreifende Ensemblewirkungen zustande kommen. In diesem Bereich steht daher nicht der Schutz der historischen Situation im Vordergrund, sondern die behutsame Weiterentwicklung als identitätsprägender Bereich. Ziel ist, die Individualität und Identität des Ortsbildes sowie den typisch dörflichen Charakter zu erhalten, gleichzeitig aber auch eine Weiterentwicklung des Ortes und eine gewisse Modernisierung des Ortsbildes zu ermöglichen, solange sich die Neubauten harmonisch mit den historischen Gebäuden verbinden.

Einerseits werden die Festsetzungen für den Teilbereich B daher in einzelnen Regelungsbereichen flexibler gehalten. Dies betrifft bspw. die Dachneigungen, bei denen die im Teilbereich B zulässigen Dachneigungen geringfügig flachere Dächer bis zu 35° ermöglichen. Andererseits kann eine Reihe von Vorgaben ebenso für den Teilbereich B wie für den Teilbereich A angewandt werden, da sie die Nutzbarkeit der Gebäude nicht oder nur unwesentlich einschränken, gleichzeitig aber die Identität des Ortes stark bestimmen. Dies betrifft bspw. die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und zu Farbe und Material.

## **8.2 Hauptanlagen**

Hauptanlagen können aus Hauptbaukörpern und Anbauten gebildet werden.

### **8.2.1 Hauptbaukörper**

Der Charakter des Ortskerns Zell-Weierbachs wird wesentlich durch einfache, dörfliche Gebäudetypen geprägt. Diese zeichnen sich durch eine charakteristische Einfachheit aus, die über Prinzipien wie klare Kubatur, einfach gestaltete Details oder eine ortstypische Baukörpersilhouette in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wird.

Die klare Kubatur basiert im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebfeld, bestehend aus Rechteck und Giebeldreieck. Die Kubatur soll nur in begrenztem Maß durch Subtraktionen, Einschnitte oder Rücksprünge adaptiert werden. Neubauten sollen daher keine komplexen oder verschach-

telten Grundformen aufweisen, sondern aus einem einfachen rechteckigen Baukörper mit symmetrischem Satteldach gebildet werden. Um trotzdem mehr Flexibilität bei der Grundrissgestaltung zu ermöglichen, sind Anbauten zugelassen (siehe unter 8.2.2 und 8.3).

Baudetails sind einfach gestaltet und ordnen sich der klaren Grundform des Gebäudes unter. Insbesondere Dachränder sind von Bedeutung für die Wirkung der Baukörper und prägen den ortstypischen Charakter. Aus diesem Grund wird der giebelseitige Dachrand (Ortgang) in seinem Aufbau geregelt. Das Dach soll wie eine Haut auf der klaren Grundform des Gebäudes wirken und nicht wie ein aufgesetztes „Dachpaket“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine „ruhige“ Dachlandschaft angestrebt. In Anpassung an die prägende Bestandsbebauung und zur Wahrung eines möglichst ruhigen und ortstypischen Erscheinungsbildes wird die zulässige Dachform als Satteldach festgelegt. Es soll vermieden werden, dass wechselnde Dachformen Beeinträchtigungen der Dachlandschaft erzeugen.

Die harmonische Wirkung der Gebäude in Zell-Weierbach basiert zudem 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 Spannweite 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.

Eine Übertragung der im Bestand vorhandenen Proportionen von Traufhöhe und Giebelwandbreite in die örtlichen Bauvorschriften erscheint nicht angemessen. Allerdings sollen Dächer von Hauptanlagen entsprechend der hier bestehenden höheren Dichte an historisch geprägten Gebäuden mit steiler geneigten Dächern im Teilgebiet A auch eine steilere Dachneigung aufweisen. Deshalb ist festgesetzt, dass die Dachneigung von Hauptanlagen im Teilgebiet A mindestens  $40^\circ$  und höchstens  $55^\circ$  betragen muss.

In Teilbereich B wird entsprechend der vorhandenen Prägung des Ortsbildes in diesem Bereich eine größere Spanne von Dachneigungen zugelassen, die sämtliche Abstufungen des Teilbereichs A einschließt und zusätzlich geringfügig flachere Dächer bis zu  $35^\circ$  ermöglicht. In der Gesamtschau ergeben sich dadurch im Plangebiet prägnante Dächer mit hohen Neigungen.

Neben der Bestimmung von Baukörpersilhouetten und Dachneigungen wird zur städtebaulichen Sicherung des Ortsbildes außerdem eine absolute Höhenbegrenzung für die Traufhöhe der Hauptbaukörper von 7 m festgesetzt. Diese trägt der historischen Bestandssituation im Ortskern Rechnung. Als objektive Bezugsebene wird die Höhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut („Traufhöhe“) über dem niedrigsten Punkt des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Geländes an der Fassade des Gebäudes gemessen, also an der Stelle, an welcher der Abstand zwischen Gelände und Traufhöhe am größten ist.

## 8.2.2 Anbauten als Teil der Hauptanlage

Die historische Situation Zell-Weierbachs ist geprägt durch eine kompakte Baukörperkubatur mit einem einfachen Rechteckgrundriss. Anbauten wie Balkone, Erker und Wintergärten gehören nicht zu den traditionellen Bauelementen. Heutige Wohnansprüche machen häufig eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung erforderlich. Hinzu kommt, dass Balkone heute fast als Standard im Wohnungsbau gelten dürfen und kaum jemand auf die Qualitäten eines solchen Freiraums verzichten möchte. Ziel ist es daher, solche Elemente in einem kontrollierten Umfang und ortsbildverträglich zuzulassen.

Zu diesem Zweck wird das im gewachsenen Ortskern oft vorkommende Motiv des Schuppens oder Anbaus neu interpretiert und als flexibel einsetzbares, additives Bauteil verwendet. So lässt sich der Anbau nach den hier formulierten Regeln beispielsweise im Erdgeschoss als Erweiterung des Wohnbereichs oder als Loggia nutzen, das Dach des Anbaus als Dachterrasse im Obergeschoss.

Damit gewährleistet ist, dass sich Anbauten in dieser Funktion harmonisch in den Ortskern einfügen, müssen einige Festsetzungen getroffen werden. So muss der Anbau dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein. Da das Ortsbild durch Gebäude mit einer einfachen, klaren Kubatur geprägt ist, müssen auch Anbauten diese Charakteristik aufweisen. Anbauten sollen einen rechteckigen Grundriss ohne Versprünge aufweisen und ohne Abschrägungen oder Einschnitte ausgeführt werden. Über die Wände des Hauptgebäudes überstehende oder über Eck greifende Anbauten sind generell ausgeschlossen.

Mit der Positionierung der Anbauten am Hauptbaukörper muss zudem eine Regelung ihrer Dimensionierung erfolgen, damit die Prägnanz der Hauptbaukörper bestimmend für das Ortsbild bleibt. Die entsprechenden Regelungen werden teilweise räumlich differenziert für Teilbereich A (Baugebiete MD 1 und MD 2) sowie Teilbereich B (Baugebiete MD 3 und MD 4) festgesetzt. Dadurch, dass die Regelungen für die Dimensionierung der Anbauten im Teilbereich A teilweise hinsichtlich ihrer Breite enger festgesetzt werden, wird der besonderen gestalterischen Sensibilität und Schutzbedürftigkeit des Teilbereichs Rechnung getragen. Trotz der teilweise weniger engen Festsetzungen werden auch im Teilbereich B umfangreiche Anforderungen an die Dimensionierung der Anbauten gestellt.

In beiden Teilbereichen können Anbauten dabei einerseits als traufseitiger Anbautyp am Hauptbaukörper angeordnet sein. In dieser Form können sie in beiden Teilbereichen über die gesamte Gebäudelänge verlaufen. Bezüglich der Breite der Anbauten sind jedoch Einschränkungen notwendig. Aufgrund der angesprochenen besonderen Sensibilität des Teilgebiets A darf die Breite der Anbauten hier nicht mehr als ein Drittel der Breite des Hauptbaukörpers betragen. Im Teilgebiet B kann die Schutzbedürftigkeit mit einer weniger engen Festsetzung erfüllt werden. Hier darf die Breite der Anbauten bis zur Hälfte der Breite des Hauptbaukörpers betragen.

Bei traufseitigen Anbauten muss zudem im Teilbereich A als auch im Teilbereich B gleichermaßen eine Beschränkung der Höhenentwicklung erfolgen. Dies trägt ebenfalls zur Sicherung der Prägnanz der Hauptbaukörper im Ortsbild bei. Verfügen traufseitige Anbauten über geneigte oder abgeschleppte Dächer, dürfen diese bis maximal an die Traufe des Hauptbaukörpers reichen. Verfügen traufseitige Anbauten

über Flachdächer, sind sie zulässig bis zu einer Höhe inklusive Brüstung oder Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante.

In beiden Teilbereichen können Anbauten auch als giebelseitiger Anbautyp am Hauptbaukörper angeordnet sein. Dies geht zur Sicherung der Prägnanz der Hauptbaukörper ebenfalls mit Einschränkungen der Dimensionierung einher. Bei giebelseitigen Anbautypen gelten die Regelungen durchweg gleichermaßen für den Teilbereich A und den Teilbereich B. Anbauten an Giebelwänden sind bis zu einer Höhe inklusive Geländer von 0,5 m unterhalb der traufseitigen Dachkante zulässig. Sie dürfen zudem mit ihrer Breite nicht die Breite des Hauptbaukörpers überschreiten. Die Länge der Anbauten darf zwei Drittel der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Hauptbaukörper mit einer giebelständigen Anordnung entlang der Straßen leisten außerdem einen positiven Beitrag zum Ortsbild. In der Abfolge dieser giebelständigen Gebäude entlang des Straßenverlaufs bildet sich eine charakteristische straßenseitige Rhythmik heraus. Damit dieses Motiv nicht in seiner Klarheit beeinträchtigt wird, sind bei giebelständigen Gebäuden Anbauten nicht an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite zulässig. Dies gilt auch für Balkone.

Die klare, einfache Kubatur der Anbauten und ihr Zusammenwirken mit den Hauptbaukörpern erstrecken sich nicht allein auf die Höhenentwicklung ihrer Dächer, sondern ebenfalls auf die Dachformen an sich. Dabei wird die Klarheit einerseits durch Flachdächer gewährleistet. Diese fördern insbesondere den kubischen oberen Abschluss der Anbauten und sind funktional gut mit der erwähnten Unterbringung von Dachterrassen vereinbar. Eine ähnlich positive Wirkung für Anbauten als additives Bauteil erfüllt das Pultdach. In der räumlichen Wirkung können diese als abgeschleppte Verlängerung der Dachflächen der Hauptbaukörper wirken oder in ihrer Schräge zwischen dem Anbau und dem Hauptbaukörper vermitteln. Zudem entspricht dieses Motiv historischen Vorbildern Zell-Weierbachs.

Die Einbindung der Anbauten in das prägende Ortsbild macht darüber hinaus eine Begrenzung ihrer Anzahl sowie die Regelung von Abständen untereinander sowie zu Nebenanlagen als Gebäude notwendig, damit die Klarheit der städtebaulichen Wirkung der Hauptbaukörper bestimmend bleibt. Aus demselben Grund müssen mindestens eine giebelseitige und eine traufseitige Fassade des Hauptbaukörpers frei von Anbauten sein.

### **8.2.3 Geländeänderungen**

Im Zuge der Errichtung von Hauptgebäuden muss eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu starke Geländeänderungen verhindert werden. Hierfür wird das Maß der zulässigen Aufschüttungen beim Errichten von Hauptgebäuden geregelt. Diese sollen maximal 75 cm gegenüber dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände betragen, damit kein zu stark ausgeprägtes Geländepodest entsteht, das den Baukörper über ein für das Ortsbild verträgliches Maß hinaus aus dem umgebenden Terrain heraushebt.

Abgrabungen - auch im größeren Umfang - sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden hingegen üblich, wie sich bei der Errichtung von Kellergeschossen zeigt. Daher wird das zulässige Maß der Abgrabungen nicht durch ein Maximalmaß geregelt. Al-

lerdings wird festgelegt, dass diese auf das funktional und bautechnisch notwendige Minimalmaß zu begrenzen sind, da z. B. Lichtschächte ein anderes notwendiges Minimalmaß aufweisen als Kellergeschosse.

Zudem sind die Regelungen zur maximalen Traufhöhe und deren Bezugshöhe (vorhandene Geländehöhe zum Zeitpunkt der Planaufstellung) zu beachten (siehe unter 8.2.1).

### **8.3 Nebenanlagen als Gebäude, Garagen, Tiefgaragenzufahrten**

Nebenanlagen als Gebäude sind bauliche Anlagen, die nicht als Teil der Hauptanlage einzustufen sind und die der Begrifflichkeit eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 LBO gerecht werden (z. B. Schuppen, Kleintierstall, Lagerraum). Nebenanlagen als Gebäude können entweder als Anbau an einen Hauptbaukörper oder freistehend errichtet werden.

#### **8.3.1 Nebenanlagen als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet werden**

Für Nebenanlagen als Gebäude, die als Anbau an einen Hauptbaukörper errichtet werden, gelten hinsichtlich Maße, Grundgeometrie, Anbautypen und Dachformen die gleichen Festsetzungen wie für Anbauten als Teil der Hauptanlage. Es wird daher auf die Ausführungen unter 8.2.2 verwiesen.

#### **8.3.2 Nebenanlagen als Gebäude, die freistehend errichtet werden**

Auch freistehende Nebenanlagen als Gebäude bedürfen einiger spezifischer Regelungen, damit sie sich in das Ortsbild des Geltungsbereichs einfügen und in einer guten baulichen Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Hierzu zählt, dass sich freistehende Nebenanlagen als Gebäude gegenüber den Hauptbaukörpern unterordnen. Dies wird einerseits durch eine Beschränkung der Grundfläche auf 6 m<sup>2</sup> (größere Grundflächen für landwirtschaftlich genutzte oder für zum Abstellen von Fahrrädern notwendige Nebenanlagen können zugelassen werden) erzielt. Zudem wird auch eine Beschränkung der Höhe dieser Nebenanlagen vollzogen.

Die bauliche Zuordnung zu der klaren und einfachen Kubatur der Hauptbaukörper wird insbesondere auch durch die Dachform freistehender Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik gewährleistet. Wie im Falle der Anbauten wird dies durch Flach- und Pultdächer ermöglicht, da diese eine einfache Grundkubatur dieser Nebenanlagen unterstützen. Außerdem ist an freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik die Verwendung von Satteldächern mit mittig liegendem First, parallel zur Traufe zulässig. Freistehende Nebenanlagen befinden sich räumlich abgesetzt vom Hauptbaukörper. Dadurch erzeugt die Verwendung eines Satteldachs eine räumlich abgesetzte Wiederholung der prägenden Dachform des Hauptbaukörpers in einem kleineren Maßstab.

#### **8.3.3 Garagen und Tiefgaragenzufahrten**

Im Plangebiet soll das Stellplatzpotential von Garagen und Tiefgaragen nutzbar gemacht werden, ohne dass Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verursacht werden. Eine Beeinträchtigung würde sich bspw. durch stark in den natürlichen

Geländeverlauf eingeschnittene Rampen zu Tiefgarageneinfahrten ergeben. In der räumlichen Wirkung können diese das Bild von „klaffenden Öffnungen“ im Gelände erzeugen. Daher sind Einfahrten zu Tiefgaragen einschließlich notwendiger Rampen in Hauptbaukörper, Anbauten oder bestehende freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik zu integrieren.

Garagen können das Ortsbild durch eine Häufung zusätzlich zu den im Plangebiet zulässigen Anbauten und freistehende Nebenanlagen als Gebäude beeinträchtigen. Das Ortsbild ist auf ein abgestimmtes Verhältnis von Hauptbaukörpern und ergänzenden baulichen Anlagen angewiesen. Hierbei soll die räumliche Prägnanz der Hauptbaukörper nicht durch eine zu hohe Anzahl ergänzender baulicher Anlagen abgeschwächt werden. Aus diesem Grund sind je Hauptbaukörper nicht mehr als 2 Anbauten und 2 freistehende Nebenanlagen als Gebäude zugelassen. Aufgrund ihrer Dimensionierung können Garagen der räumlichen Wirkung von Anbauten und freistehende Nebenanlagen als Gebäude gleichkommen. Damit es nicht zu einer akkumulierten Wirkung dieser Anlagen kommt, die die räumliche Prägnanz der Hauptbaukörper abschwächt, sollen Garagen in die Hauptbaukörper, in Anbauten oder freistehende Nebenanlagen mit Gebäudecharakteristik integriert werden. Freistehende Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, da diese aufgrund ihrer insgesamt weniger massiven Konstruktion und den fehlenden Wandflächen eine insgesamt geringere städtebauliche Wirkung entfalten.

#### **8.3.4 Lage**

Die Zulassung von Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde und richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Freistehende Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in dem Bereich zwischen dem öffentlichen Raum und der straßenzugewandten Gebäudefassade, mindestens aber bis zu einem Abstand von 5 m zum öffentlichen Raum unzulässig. Dies dient der Freihaltung ortsbildprägender Grün- und Freibereiche in den straßenzugewandten Bereichen der privaten Grundstücksflächen, die für das Ortsbild von hervorgehobener Bedeutung sind. Für landwirtschaftlich genutzte, freistehende Nebenanlagen als Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

#### **8.3.5 Anzahl / Abstände**

Die ortsbildgerechte Einbindung der Nebenanlagen, die als Anbau an einen Hauptbaukörper bzw. freistehend errichtet werden, macht darüber hinaus eine Begrenzung ihrer Anzahl sowie eine Regelung von Abständen untereinander sowie zu Anbauten als Teil der Hauptanlage notwendig, damit die Klarheit der städtebaulichen Wirkung der Hauptbaukörper bestimmend bleibt. Aus demselben Grund müssen mindestens eine giebelseitige und eine traufseitige Fassade des Hauptbaukörpers frei von Anbauten sein.

#### **8.3.6 Geländeänderungen**

Im Zuge der Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude muss eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu starke Geländeänderungen verhindert

werden. Hierfür wird das Maß der zulässigen Aufschüttungen beim Errichten von Nebenanlagen als Gebäude geregelt. Diese sollen maximal 75 cm gegenüber dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände betragen, damit kein zu stark ausgeprägtes Geländepodest entsteht, das den Baukörper über ein für das Ortsbild verträgliches Maß hinaus aus dem umgebenden Terrain hinaushebt. Abgrabungen - auch im größeren Umfang - sind bei der Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude hingegen üblich, wie sich bei der Errichtung von Kellergeschossen zeigt. Daher wird das zulässige Maß der Abgrabungen nicht durch ein Maximalmaß geregelt. Allerdings wird festgelegt, dass diese auf das funktional und bautechnisch notwendige Minimalmaß zu begrenzen sind, da z. B. Lichtschächte ein anderes notwendiges Minimalmaß aufweisen als Kellergeschosse. Zudem sind die Regelungen zur maximalen Höhe von freistehenden Nebenanlagen und deren Bezugshöhe zu beachten.

#### **8.4 Fassadengestaltung**

Ein weiterer Abschnitt der örtlichen Bauvorschriften widmet sich dem harmonischen Einfügen neuer bzw. modifizierter Fassaden in die Umgebung. Hierbei wird keine unreflektierte Übertragung historischer Formen auf neue Bauten angestrebt. Aufgrund veränderter Bedürfnisse der Bewohner und neuer Bautechniken wäre dies nicht immer sinnvoll oder mit unangemessen hohen Kosten verbunden. Mitunter verlieren historische Formen beim Versuch, sie mit heutigen Baumaterialien nachzubauen, ihre Selbstverständlichkeit und Eleganz.

Die Vorgaben für die Fassaden folgen daher dem Grundsatz, zunächst nur jene Merkmale zu übernehmen, die sich gut und ohne großen Aufwand in eine zeitgenössische Architektur übertragen lassen und die keine merklichen Einschränkungen für Bauherren oder Bewohner verursachen.

Eine Beschränkung der Fenster auf historische Größen und Anordnungen würde den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich Belichtung und Grundrissgestaltung widersprechen und somit die Nutzbarkeit unangemessen stark einschränken. Dennoch lässt sich das Prinzip der Einfachheit aus der prägenden historischen Situation ableiten und auf zeitgenössische bauliche Lösungen übertragen. Deshalb sollen alle Fenster- und Türöffnungen als einfache Rechtecke gebildet werden. Zudem sollen in Kellergeschossen zweiflügelige Torbogenformate zugelassen werden, die im Geltungsbereich traditionell vorkommen. Andere Formate wie bspw. runde oder dreieckige Fenster würden im Kontext des prägenden Ortsbildes fremd wirken.

Das charakteristische Ortsbild Zell-Weierbachs ist durch Fassaden geprägt, die sich zum öffentlichen Straßenraum öffnen. Dadurch fördern sie ein lebendiges Erscheinungsbild des Ortes. Diese Eigenschaft soll durch das Festschreiben eines Mindestanteils der Öffnung von 10% der Fassadenfläche bei Hauptanlagen unterstützt werden.

Der Schutz des Ortsbildes erfordert zudem planerische Sensibilität bei Umbauten: dabei sind vorhandene historische Fassadengliederungen, Fensteröffnungen, Fensterläden und sonstige Gestaltungsmerkmale beizubehalten.

Für das gestalterische Einfügen von Garagen- und Tiefgarageneinfahrten in die Fassaden baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass an der der öffentlichen Verkehrsflä-

che zugewandten Seiten der Baukörper Öffnungen für Garagen- und Tiefgarageneinfahrten in ihrer Anzahl auf eine Öffnung und ihrer Breite auf 3,5 m beschränkt werden. Ferner sind Garagen- oder Tiefgarageneinfahrten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild ebenerdig anzulegen.

## **8.5 Gestaltung der Dachflächen**

Die Dächer im Ortskern sind hinsichtlich Farbe und Material weitgehend einheitlich ausgebildet. Sie werden durch große, meist nicht durch Aufbauten oder Einschnitte unterbrochene Dachflächen gebildet. Im Ortsbild ergibt sich dadurch ein verbindendes und beruhigendes Element, das einen gemeinsamen Rahmen für die ansonsten teils recht individuell gestalteten Gebäude bildet. Die Dächer sind deshalb besonders zu schützen.

Auf der anderen Seite besteht heute der nachvollziehbare Wunsch nach einer intensiveren Nutzung der Dachräume, wofür meist vor allem eine Belichtung über Dachflächenfenster oder Dachgauben notwendig ist. Diesem Bedarf möchten die örtlichen Bauvorschriften entgegen kommen. Damit die wirtschaftliche Ausnutzung des Dachvolumens mit dem Schutz der Dachlandschaft vereinbar ist, werden gestalterische Regelungen zu Art, Größe und Form der Dachaufbauten notwendig.

Auch an dieser Stelle soll dem Prinzip der Einfachheit und Klarheit gefolgt werden.

Als Dachaufbauten sind daher lediglich Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technische Anlagen zulässig. Andere Dachaufbauten wie beispielsweise partielle Wanderhöhlungen, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dachreiter sind ausgeschlossen. Als Dachgauben sind zudem lediglich Schleppegauben mit senkrechten Wangen zugelassen. Dies gilt nicht, wenn auf der zu bebauenden Dachseite bereits eine andere Gaubenform vorhanden ist und sich neue Dachgauben dieser in der Bauart anpassen. Um auch eine modernere Formensprache zu ermöglichen, sind ansonsten auch Flachdachgauben zugelassen, allerdings sollten diese dann auch der Formensprache des Hauses entsprechen, also nur entweder für Neubauten verwendet werden oder wenn das Haus insgesamt in einem modernen Stil erneuert wird. Für einen Dachausbau bestehender Gebäude ohne eine grundlegende Umgestaltung des gesamten Gebäudes sind diese Gauben ungeeignet. Andere Gaubenformen wie Fledermaus-, Dreiecks- oder Trapezgauben sind ausgeschlossen.

Dachgauben sind in dem gleichen Ziegel (Form, Material, Farbe) zu decken wie das Hauptdach. Bei allen Eingriffen in die Dachhaut ist außerdem darauf zu achten, dass ein geordnetes und einheitliches Bild entsteht. Deshalb sind je Dachfläche nur je eine Form von Gaube und Dachflächenfenster zugelassen. Bei der Anordnung der Gauben und Dachflächenfenster muss darauf geachtet werden, dass sie nicht wahllos auf der Dachfläche verteilt werden. Die Dachfläche sollte stattdessen wie eine eigene Fassade behandelt werden, auf der die Dachflächenfenster und die Gauben eine harmonische Komposition bilden. Für ein geordnetes Gesamtbild ist es wichtig, dass seitlich und zum unteren Rand gewisse Mindestabstände eingehalten werden. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,5 m betragen. Zum First, zu Ortgängen, Kehlen und Graten sowie zwischen Dachaufbauten untereinander ist in der Regel ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

Auch die Dimensionierung der Gauben selbst bildet einen bestimmenden Faktor bei der Erzeugung eines ausgewogenen Bildes der Dachfläche. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge, die Höhe der Gauben, gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut des Hauptdachs und dem Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der äußeren Dachhaut der Gaube 1,50 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen dienen dem angesprochenen Ziel, eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachvolumens mit dem Schutz der Dachlandschaft zu vereinbaren. So werden zu hoch oder breit dimensionierte Einzelgauben sowie eine zu große Gesamtlänge der Gauben im Verhältnis zur Gebäudelänge verhindert. Gleichzeitig werden wirtschaftlich vertretbare Lösungen bei der Nutzung des Dachraums ermöglicht.

Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf allen Dachflächen zulässig. Bei der Verwendung der Anlagen soll ebenfalls ein geordnetes und einheitliches Bild auf den Dachflächen entstehen. Deshalb sind je Dachfläche hinsichtlich Bauart, Abmessungen, Farbe und Material nur eine Art von technischer Anlage zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

Die besondere Schutzbedürftigkeit des Teilbereichs A erfordert eine Regelung zur Beschränkung von sonstigen - nicht der Nutzung der Solarenergie zuzurechnenden - technischen Anlagen auf Dachflächen. Eine Häufung solcher Anlagen würde dort den baugestalterischen Zielsetzungen der örtlichen Bauvorschriften widersprechen. Deshalb sind in Teilbereich A entsprechende Anlagen wie z. B. Antennen auf Dachflächen von Hauptbaukörpern und von freistehenden Nebenanlagen als Gebäude nur zulässig, wenn sie ausschließlich den Nutzungen in den Gebäuden des jeweiligen Bauvorhabens dienen, und ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der zu dem Bauvorhaben gehörenden Gebäude in Zusammenhang stehen.

Bei größeren Dächern ist es mitunter erwünscht, auch noch die zweite Dachebene, den Spitzboden, zu nutzen. Gerade im oberen Bereich aber sollten die Dächer ruhig gehalten sein, damit sie ihre rahmende und beruhigende Wirkung behalten. Aus diesem Grund sind sowohl im Teilbereich A als auch im Teilbereich B in der oberen Dachebene Dachgauben nicht zulässig, sodass ausschließlich Dachflächenfenster bzw. Glasziegelflächen zugelassen werden können.

## **8.6 Farbe und Material**

Ein einheitlicher Rahmen und Harmonie in der Farb- und Materialwahl sind wichtige Faktoren für das Ortsbild Zell-Weierbachs. Bestimmend für das historisch geprägte Ortsbild sind Putz, Ziegel und Dachziegel. Die Farb- und Materialeigenschaften dieser Elemente lassen sich ohne nennenswerte Kosten oder eine Minderung der Nutzbarkeit auf die Gestaltung moderner bzw. die erhaltende Erneuerung historischer Gebäude anwenden.

Für die meisten Gebäude ist Putz das Hauptelement. Im historischen Ortsbild wird Putz zum Schutz der Ausfachung im Fachwerk genutzt. Im heutigen Ortsbild Zell-Weierbachs lassen sich an den Putzflächen dabei fast alle Farbtöne feststellen. Dass dennoch ein harmonischer Eindruck entsteht, beruht unter anderem darauf, dass hier für die Hauptfarbe des Hauses fast immer eine helle und eher gedeckte Farbe verwendet wird, also kein kräftiges Rot, sondern ein helles und etwas abgetöntes Rosa, kein knalliges Gelb, sondern eher ein Ocker- oder Beigeton. Oftmals ist der Ton fein

auf die Nachbargebäude oder einen am Haus vorkommenden Naturstein abgestimmt.

Bei der Verwendung von Ziegeln kommt Naturstein in einer charakteristischen Farbpalette zum Tragen. Diese Farbpalette schließt helle Ocker-, Braun- und Naturrottöne bis hin zu Grau- und Anthrazittönen ein.

Der Dachlandschaft kommt im Ortsbild eine wichtige Funktion als verbindendes und beruhigendes Element für die verschiedenen Gebäude zu. Diese Funktion wird durch ein dezentes Farbspektrum der Dachziegel unterstützt. Um diese Eigenschaft beizubehalten, sind in Anlehnung an das prägende Ortsbild Braun-, Naturrot- oder Grautöne zulässig. Glänzende Dachziegel würden der Schaffung eines dezenten verbindenden Rahmens für die verschiedenen Gebäude entgegenstehen.

In der Gesamtheit zeigt sich in der Farb- und Materialgebung im Ortskern Zell-Weierbachs eine Harmonie in der Vielfalt, die durch diese Satzung nicht eingeschränkt werden soll. Die Festsetzung beschränkt sich daher darauf, „Ausreißer“, also allzu grelle oder dunkle Farben in den Ortskernen zu verhindern.

## **8.7 Freiflächen und Einfriedungen**

Der Ortskern Zell-Weierbachs weist in vielen Bereichen einen gut spürbaren grünen Charakter auf. Grund hierfür sind begrünte private Flächen, Gärten, Obstwiesen, informell mit Gras bewachsene, bekieste Hofflächen und viele weitere kleine unbefestigte Flächen, überall dort, wo eine Versiegelung nicht notwendig ist. Einerseits ruft dies eine begrünte Wirkung hervor, andererseits ergeben sich weiche, stimmungsvolle Ränder mit großer Bedeutung für das dörfliche Erscheinungsbild. Diese Eigenschaft gilt es zu erhalten und in Abschnitten, in denen sie verlorengegangen ist, wieder zu stärken.

Oftmals aber werden heute viele der oben beschriebenen Flächen versiegelt. Dadurch verlieren die Dörfer ihren grünen und weichen Charakter und gleichen sich der Erscheinung von Vorstädten an. Um einen solchen Identitätsverlust zu verhindern, ist es wichtig, dass die privaten Flächen nicht komplett versiegelt werden. Am besten wäre es, wenn viele Flächen einen informellen Charakter behalten könnten, indem Zufahrten, Stellplätze etc. überhaupt nicht versiegelt werden, sondern einfach durch bekieste Flächen bzw. Schotterrasen eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge hergestellt wird.

Die örtlichen Bauvorschriften möchten aktuellen Bedürfnissen entgegenkommen, indem sie Versiegelungen zulassen, jedoch innerhalb eines Rahmens, der dennoch auch dem Merkmal der weichen, grünen Ränder Raum gibt. Die örtlichen Bauvorschriften beschränken deshalb die Versiegelung auf die tatsächlich notwendigen Bereiche, beispielsweise auf die Zufahrten oder Zugänge in einer bestimmten Breite. Aus demselben gestalterischen Grund wird der zulässige Versiegelungsgrad durch Materialvorgaben zu den befestigten Flächen und Wegen beschränkt. Dies führt im Nebeneffekt auch zu einer Vermeidung bzw. Verringerung des Oberflächenwasserabflusses.

Bei dieser Festsetzung können notwendige oder vertretbare Abweichungen als Ausnahmen zugelassen werden. Hierdurch werden bspw. barrierefreie Zugänge explizit ermöglicht.

Aus gestalterischen Gründen ist es erforderlich, differenzierte Regelungen zu Einfriedungen vorzusehen. Sie dienen der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes. 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.

Heutzutage besteht der Wunsch der Bewohner, den eigenen Grund einzuzäunen. Als Kompromiss wird in der Satzung eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen auf 0,8 m für Mauern und 1,2 m für weitere Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Raum festgelegt. Dies kommt einerseits dem Wunsch nach einer gewissen Abgrenzung entgegen und zergliedert andererseits den Raum nicht zu stark. Zudem wird sichergestellt, dass die Einfriedungen dem dörflichen Charakter entsprechen (Lattenzaun, Hecke, Mauern aus Sandstein oder verputzte Mauern), sodass diese gestalterisch auf die Bebauung abgestimmt sind und nicht zu einer zu starken Abschirmung der privaten Grundstücksflächen vom öffentlichen Straßenraum führen.

An allen seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen bestehen größere Freiheiten. So können Einfriedungen dort als Mauern bis zu einer Höhe von 0,6 m, als Maschendraht- oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Schritthecken bis zu einer Höhe von 1,8 m ausgeführt werden. Mauern sind als Einfriedung auf Stützmauern nicht zulässig. Weitergehende oder andersartige Flexibilisierungen bei der Ausgestaltung der Einfriedungen können darüber hinaus gemäß 9. als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Ziel, das Ortsbild zu erhalten, oder andere öffentliche Belange nicht dadurch beeinträchtigt werden.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der zulässigen Geländeänderungen geregelt. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich unbebauter Freiflächen sind maximal bis zu einem Höhenunterschied von 75 cm zu dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gelände zulässig. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine großflächige Nivellierung des ansteigenden Terrains verhindert werden.

## **8.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) können Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird aus verkehrlichen Gründen auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohnung findet jedoch nur für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche Anwendung. Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

Die Errichtung des ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen einen Stellplatzes je Wohnung auf den Baugrundstücken entspricht nicht den realen Stellplatzbedarfen, da zumindest in Haushalten mit mehr als einer volljährigen Bewohnerin bzw. einem volljährigem Bewohner, wovon ab einer Größe der Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> ausgegangen wird, häufig mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist, was den Parkdruck im öffentlichen Raum erhöht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in unmittelbarer Umgebung desselben sind jedoch aus folgenden Gründen nicht für einen erhöhten Parkdruck geeignet:

- Im Obertal, in der Heizengasse und in der Fuchsgasse herrschen stark begrenzte Flächenverhältnisse im öffentlichen Raum. Zudem ist hier kein Gehweg vorhanden und kann auch nicht errichtet werden. Abgestellte Fahrzeuge behindern somit die Leichtigkeit und Sicherheit des Fußgängerverkehrs und des motorisierten Verkehrs.
- Die Weinstraße dient dem Durchgangsverkehr (Kreisstraße K 5326). Abgestellte Fahrzeuge behindern hier ebenfalls die Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs.

Durch die Festsetzung soll somit das Ziel, den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren, unterstützt werden.

## **8.9 Ausnahmen**

Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften können, wenn die Voraussetzungen des § 56 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) nicht vorliegen, nur zugelassen werden, wenn diese in der Landesbauordnung selbst oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung vorgesehen sind. Ferner müssen sie mit öffentlichen Belangen vereinbar sein und es müssen die für die Ausnahme festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen eine Vorschrift aufgrund der Landesbauordnung dar. Die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen dient dem Ziel, von allgemeingültigen Regeln Abweichungen zu ermöglichen, um auch dort das gewünschte Maß an Gerechtigkeit zu erreichen, wo dies nur durch Korrektur der Allgemeinregeln möglich ist.

## **9. Entwässerung**

Die Entwässerungssituation bestehender Wohngebäude ändert sich nicht. In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Niederschlagswasser ist in den derzeit neu errichteten Regenwasserkanal einzuleiten. Grundstücke, die direkt an öffentliche Gewässer oder Wassergräben angrenzen,

haben anfallendes Niederschlagswasser dort einzuleiten. In allen Fällen kann eine Einleitbeschränkung gefordert werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Schmutz- oder Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers wird empfohlen, die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzüge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern.

## **10. Betrachtung der Umweltbelange**

### **10.1 Grundlage der Beurteilung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Umweltbelange werden im Folgenden analysiert.

Weiterhin soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Hierbei wird analog zu § 13 Baugesetzbuch (BauGB) (vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen.

Die Größe der im Bebauungsplan „Obertal“ festgesetzten Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> (gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Aufstellung des Bebauungsplans steht zudem in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur Aufstellung des Bebauungsplans „Winkel 2“. Dessen Größe der Grundfläche ist daher mitzurechnen. Jedoch wird auch kumulativ betrachtet wird die Größe der Grundfläche von 70.000m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Der Bebauungsplan kann in diesem Falle entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 10.2 Wesentliche Inhalte der Planung

In diesem bereits durch die Wohnnutzung geprägten Bereich war nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans eine Bebauung in dem nach Bebauungsplan vorgesehenen Umfang bzw. noch darüber hinausgehend zulässig. Außenbereichsflächen wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die geplanten Festsetzungen (und Einschränkungen) im Bebauungsplan „Obertal“ stellen somit aus Umweltgesichtspunkten vom Prinzip her eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo (Plan Nullfall) dar.

## 10.3 Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebietes

Im Folgenden werden einzelne umweltrelevante Kategorien für das Plangebiet „Obertal“ untersucht und dargestellt.

### ***Schutzgebietsausweisungen und -verträglichkeit***

Es sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete vorhanden. Allerdings liegen im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“ gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor: auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 947 („Feldhecken Fuchsgasse“ im Bereich Fuchsgasse) sowie auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 9003 („Feldgehölz Hintere Halde Nord“ im Bereich östliches Obertal). Letzteres Biotop liegt größtenteils jedoch außerhalb, jedoch unmittelbar im Anschluss des Geltungsbereichs. Weiterhin liegt entlang des landwirtschaftlichen Wegs, gegenüber den Flurstücken Zell-Weierbach Nr. 9630 und 9631, das Biotop „Trockenmauer Bergele“. Die geschützten Biotope können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte / Nord. § 4 der Schutzgebietsverordnung zu Folge bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Insbesondere ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung oder der Errichtung gleichgestellter Maßnahmen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Naturparkverordnung erlaubnispflichtig.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet: „Untere Schutter und Unditz“) liegt über 1 km in nördlicher Richtung vom Gebiet des Bebauungsplans entfernt. Gleichzeitig ist diese Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets bzw. des Naturschutzgebiets sind durch die große Entfernung zum Plangebiet nicht möglich.

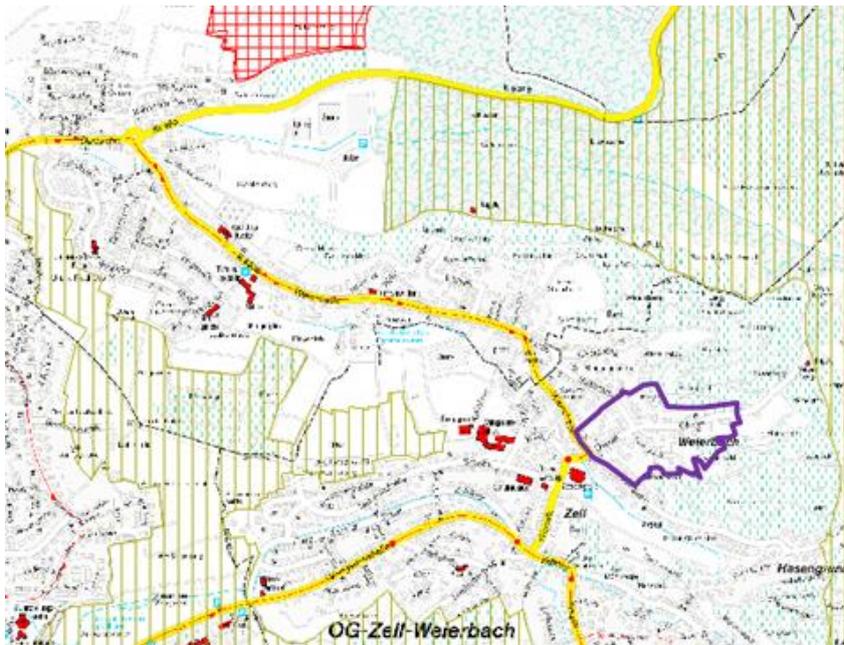


Abb. 1: Geschützte Bereiche in und um Zell-Weierbach: Westlich und östlich des Plangebiets befinden sich Landschaftsschutzgebiete (gelbe Schraffur). Im Norden befindet sich das FFH- und Naturschutzgebiet „Talebuckel“ (rotes Raster).

200 m westlich des Areals befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“, in etwa gleicher Entfernung östlich das Landschaftsschutzgebiet „Brandeck“ (vgl. Abb. 1), auf welche ebenfalls kein direkter Einfluss durch den Bebauungsplan „Obertal“ ausgeübt wird.

### **Arten und Biotope**

Laut Landschaftsplan-Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit der Arten und Biotope in dem stark von der Siedlung beeinflussten Bereich (außer einzelnen kleinen Teilflächen am östlichen Rand) als sehr gering zu bewerten (vgl. Abb. 2).

Die extensiv bewirtschafteten Flächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs im Gewann „Vordere Hald“ sind hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit für Arten und Biotope teilweise als sehr hoch einzustufen. Für diese Flächen wird eine Bebauung nicht empfohlen.

Im nördlichen Bereich, südlich des gebietsbegrenzenden, landwirtschaftlichen Wegs, befinden sich überwiegend Streuobstflächen mit Hochstamm-Obstbäumen sowie Hausgärten mit Nutzpflanzen und Hochstauden.

Im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“ finden sich ökologisch wertvolle Laubbäume (vgl. Abb. 5, gelbe Darstellung) und Nadelbäume (vgl. Abb. 5, grüne Darstellung).



Abb.2: Biotoptypenbewertung des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

### **Boden / Altlast**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut und damit großflächig versiegelt. Bei den großflächig bereits versiegelten Flächen handelt es sich aufgrund der innerörtlichen Lage um einen anthropogen geprägten Boden, der nur eine untergeordnete Leistungs- und Funktionsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und als Filter für Schadstoffe aufweist. Die Funktion der Böden als Ausgleich im Wasserkreislauf ist ebenfalls als vernachlässigbar einzustufen.

Eine Versiegelung von Böden jeglicher Art stellt jedoch eine Verschlechterung des vorhandenen Zustands dar und ist daher auf das notwendige Maß zu reduzieren, gemäß §§ 1 und 4 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und § 1a Baugesetzbuch (BauGB). Die Funktion des Bodens für die Versickerung des anfallenden Niederschlags kann an anderer Stelle u.a. durch Dachbegrünung oder versickerungsfähige Bodenbeläge kompensiert werden.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in Karte 9 des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit einer mittleren Leistungs- und Funktionsfähigkeit und einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge beschrieben.

Der Boden als Ausgleich im Wasserkreislauf wird in Karte 11 des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit einer geringen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge beschrieben.

Der Boden als Filter für Schadstoffe wird in Karte 12 des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit einer mittleren Leistungs- und Funktionsfähigkeit und einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag beschrieben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Böden im Bereich des Bebauungsplans eine mittlere Wertigkeit aufweisen.

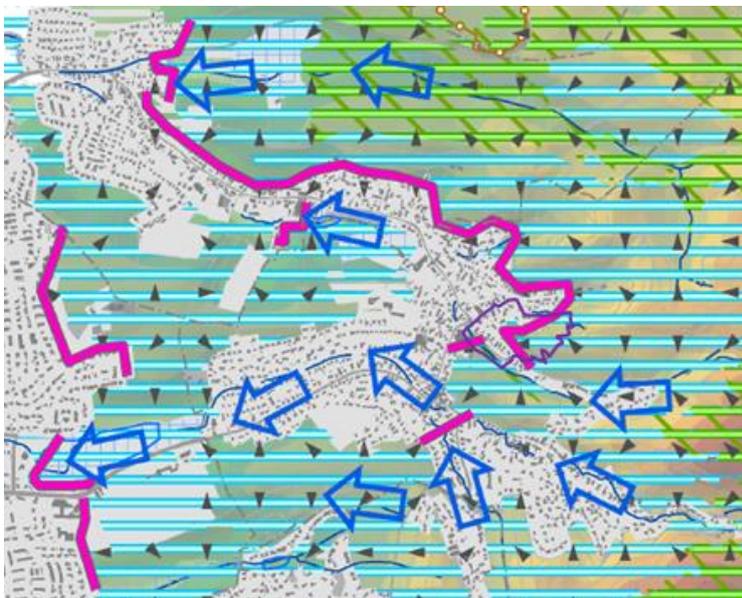
Auf dem Flurstück Zell-Weierbach Nr. 486/5 befindet sich eine Altlast (B-Fall). Es handelt sich dabei um den Altstandort „AS Kfz Wachtel“. Der Altlastenfall ist als unproblematisch für die Aufstellung des Bebauungsplans anzusehen

### **Hydrologie**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Dorfbachs. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand (Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) bestehen jedoch keine Hochwassergefahren.

### **Klima und Luft**

Gemäß der Karte 19 des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2015) liegt das Areal „Obertal“ im Bereich eines Dorf-Klimatops. Klimatisch ist dieser Wirkungsraum durch eine leichte Dämpfung der Klimatelemente Temperatur, Luftfeuchte und Wind charakterisiert.



*Abb.3: Das Gebiet des Bebauungsplans „Obertal“ ist umrahmt von Kaltluftentstehungsflächen (blau-weiße, waagerechte Schraffierung). Die dort entstehenden Hangabwinde (schwarze Dreiecke, blaue Pfeile) werden südlich und östlich des Plangebiets durch bestehende Siedlungen als Strömungshindernis der Hangwindssysteme (violette Linien) beeinträchtigt.*

Das Plangebiet „Obertal“ ist von höher gelegenen Kaltluftentstehungsgebieten umrahmt (vgl. Abb. 3). Die umgebenden Siedlungskörper wirken als Barriere gegenüber der durch die Topografie bedingten, nächtlichen Hangabwinde. Das Untersuchungsgebiet wird von Hangabwinden beeinflusst. Erhebliche negative klimatische Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

### **Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der durch das Plangebiet laufenden Weinstraße (K 5326) Lärmimmissionen ausgesetzt.

Der durch den Straßenverkehr verursachte Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine+Jud analysiert.

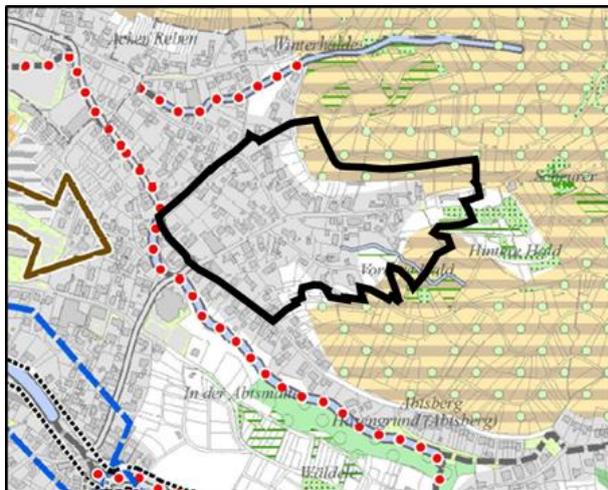
In dem Lärmgutachten wurde in Teilbereichen des Geltungsbereichs eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Lärmimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche festgesetzt, die entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Nov. 2016, anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt werden.

Hinsichtlich möglicher weiterer Lärmquellen (Abtsberghalle, Sportanlagen, Gewerbebetriebe) werden Festsetzungen zu Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht als erforderlich betrachtet.

Für weitergehende Informationen siehe unter 11.

### **Naturhaushalt, Naherholung und Landschaftsbild**

Das Handlungsprogramm Naturhaushalt des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Karte 3) empfiehlt das Freihalten der Flur im Bereich der Luftaustauschbahnen, wie in *Abb. 4* dargestellt. Für künftige Neubauten bzw. Nachverdichtungen sollte daher auf eine lockere Bebauung geachtet werden, was durch entsprechende Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen gewährleistet wird. Die Baukörper sollen demnach kein Strömungshindernis für die Kaltluft darstellen. Weiterhin wird im Entwurf des Landschaftsplans für das Plangebiet „Obertal“ eine Aufwertung des naturfernen Gewässerabschnitts des Dorfbachs vorgeschlagen.



*Abb. 4: Karte des Handlungsprogramm Naturhaushalt aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg empfiehlt das Freihalten der Flur (brauner Pfeil). Außerdem wird eine Aufwertung des Dorfbachs empfohlen (rot gepunkteter Linie)*

Das Handlungsprogramm Naturhaushalt des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Karte 3) empfiehlt im Gewann „Vordere Hald“ die Sicherung und Entwicklung des existierenden, wertvollen Biotops. Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine weiteren Maßnahmen empfohlen (*vgl. Abb. 4*). Im näheren Umfeld ist allerdings für die strukturarmen Rebbaufflächen eine Entwicklung von Streuobstwiesen angedacht.

## **Kulturgüter und Denkmäler**

Hinsichtlich einer Auflistung der Kulturdenkmale innerhalb des Geltungsbereichs siehe unter 5.3. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **Baumbestand**

Im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“ finden sich ökologisch wertvolle Laubbäume (vgl. Abb. 5, gelbe Darstellung) und Nadelbäume (vgl. Abb. 5, grüne Darstellung) mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm.



Abb.5: Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“

Auf die Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg, die derzeit als Baumschutzsatzung fortgeschrieben wird, wird hingewiesen.

## **Artenschutz**

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz sind zu beachten. Vor dem Fällen eines Baumes bzw. dem Abriss eines Gebäudes muss vom Bauantrags-

steller überprüft werden, ob Nistplätze bzw. Bruthöhlen in den Baumbeständen bzw. Gebäuden vorzufinden sind. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist dabei auszuschließen. Baumfällungen zwischen März und September sind aus Gründen des Artenschutzes zu unterlassen.

Es haben sich auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans keine Hinweise ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein könnten.

#### **10.4 Gesamteinschätzung der Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ hinsichtlich der gegenüber der derzeit bereits zulässigen Bebauung geprüft worden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen (gegenüber dem derzeit bereits möglicher Bebauung) festgestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Ortsbegehungen und des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sowie der Lage des Gebiets in einem vorhandenen Wohngebiet, das bereits in dem festzusetzenden Umfang versiegelt und entsprechend anthropogen überformt ist, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Durch die Vorhabens- und Standortmerkmale, sowie Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen, die gegenüber der derzeit bereits zulässigen Nutzungen sogar eher positiv ausfallen, zu erwarten.

#### **10.5 Eingriffsausgleich und umweltbezogene Festsetzungen**

Ein Eingriffsausgleich ist entsprechend der Regelung des § 1a Abs. 3 S. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich, da sämtliche Eingriffe im Gebiet bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilte sich bis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise wird gewährleistet, dass nur Bauvorhaben möglich sind, die bereits bisher entsprechend den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig gewesen wären. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die bislang im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) lagen.

Mit der Festsetzung der Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens eines großkronigen heimischen Laubbaums pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und der Pflicht zur Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche wird einer Vielzahl von umweltbezogenen und gesundheitsvorsorgende Zielen gedient. So sorgt eine städtische Begrünung für ein besseres Stadtklima und dient der Kühlung, es schafft Lebensraum für Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse und verschönert darüber hinaus das Ortsbild.

Darüber hinaus sollen Flächdächer (bis 10 Grad Neigung) bei Neubauten begrünt werden. Diese Dachbegrünung dient dem Regenwasserrückhalt, kühlt das Stadtklima und bietet ein Biotop für Pflanzen und Tiere.

## **11. Immissionen**

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der durch das Plangebiet laufenden Weinstraße (K 5326) Lärmimmissionen ausgesetzt. Der durch den Straßenverkehr verursachte Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine+Jud analysiert.

In dem Lärmgutachten wurde in Teilbereichen des Geltungsbereichs eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Lärmimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Nach DIN 4109 (Ausgabe 2016) werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 (Ausgabe 2016) anhand der berechneten Beurteilungspegel für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) bestimmt. Zum errechneten Wert für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) sind für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche 3 dB(A) zu addieren. Beträgt jedoch die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel tags und nachts weniger als 10 dB(A), so wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum und einem Zuschlag von 10 dB(A) gebildet (DIN 4109, Ausgabe 2016). Im vorliegenden Fall beträgt die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel tags und nachts für den Straßenverkehrslärm weniger als 10 dB(A). Demnach ist letzteres Verfahren anzuwenden. An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs liegt entsprechend der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ maximal der Lärmpegelbereich IV vor.

Die DIN 4109 (Ausgabe 2016) ist noch nicht als Technische Baubestimmung im Sinne des § 3 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) eingeführt worden. Im vorliegenden Fall ergeben sich bei den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 in der Ausgabe 2016 jedoch nur geringfügige Unterschiede zur Berechnung nach der als technische Baubestimmung eingeführten Ausgabe 1989: An allen Immissionsorten wird sowohl nach der alten DIN 4109 von 1989 als auch nach der neuen DIN 41 von 2016 maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die Werte an den repräsentativen Immissionsorten unterscheiden sich maximal um 0,6 dB(A).

Insofern ergeben sich keine wesentlichen Konsequenzen hinsichtlich der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB). Lediglich die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche unterscheidet sich geringfügig. Im Sinne der Einhaltung der aktuellen Schallschutzanforderungen werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 2016, an die Schalldämmung

der Außenbauteile (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$ ) für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109, Ausgabe 2016, reduziert werden.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der Fassung von 2016, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, kann bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung eingesehen werden.

Hinsichtlich möglicher weiterer Lärmquellen (Abtsberghalle, Gewerbebetriebe) werden Festsetzungen zu Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht als erforderlich betrachtet (vgl. auch Ausführungen unter 7.9).

Entlang der Weinstraße, der Abtsgasse und im westlichen Bereich des Obertals ist im Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungen ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hier sind grundsätzlich vergleichsweise höhere Lärmimmissionen hinzunehmen als in einem Wohngebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu einer Intensivierung der Immissionen, sondern bilden den Bestand ab.

## 12. Realisierung

Die Planung umfasst ein Bestandsareal im Siedlungskern von Zell-Weierbach. Die Realisierung von Bauvorhaben im Bereich einzelner, bislang unbebauter Flächen erfolgt eigentümerabhängig.

## 13. Kosten

Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits vorhanden. Somit entstehen keine Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Folgekosten wie Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung Betrieb und Pflege müssen wie bislang von der Stadt Offenburg getragen werden. Die Herstellung der Versorgungsanlagen ist ebenfalls erfolgt: ggf. notwendige Anpassungen im Zuge erfolgen durch die jeweiligen Versorgungsträger.

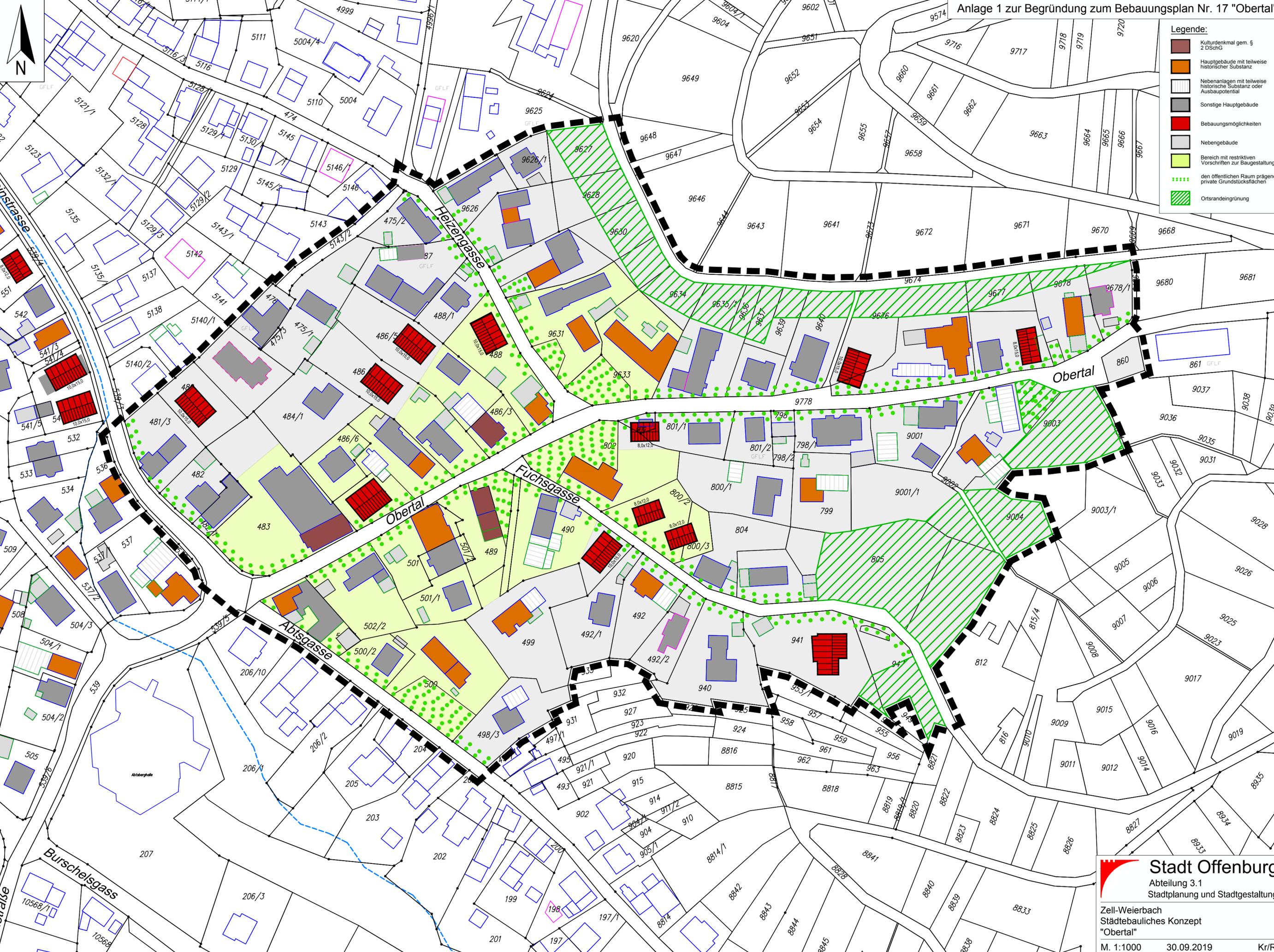
## 14. Flächenbilanz

	Gesamtfläche	7,32 ha
öffentlich	Verkehrsfläche	0,66 ha
öffentlich	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,14 ha
privat	Dorfgebiet (MD)	5,58 ha
privat	Private Grünfläche	0,94 ha

### Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB



**Legende:**

- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
- Hauptgebäude mit teilweise historischer Substanz
- Nebenanlagen mit teilweise historischer Substanz oder Ausbaupotential
- Sonstige Hauptgebäude
- Bebauungsmöglichkeiten
- Nebengebäude
- Bereich mit restriktiven Vorschriften zur Baugestaltung
- den öffentlichen Raum prägende private Grundstücksflächen
- Ortsrandeinzüning

G:\Bebauungsplan\Zell-Weierbach\017-00\_Obertal\Planung\2019\04.18\_Stadtebauliches-Konzept\_Obertal.dwg

**Stadt Offenburg**  
 Abteilung 3.1  
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

Zell-Weierbach  
 Städtebauliches Konzept  
 "Obertal"

M. 1:1000      30.09.2019      Kr/Ri



**BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
„Obertal“  
OFFENBURG Zell-Weierbach**

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG  
DES EINZELFALLS**

**STADT OFFENBURG**

**30.09.2019**

**ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**Dr.-Ing. Assessor Jens Lüdeke**

## 1. Grundlage der Beurteilung

Der Bebauungsplan „Obertal“ inklusive örtlicher Bauvorschriften und Erhaltungssatzung dient der Sicherung bzw. behutsamen Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie des in Teilen noch historisch geprägten Ortsbilds. Es handelt sich somit um eine Planung im Bestand. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen die privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

## 2. Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierbei wird analog zu § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die maximale Größe der bebaubaren Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan „Obertal“ überschritten. Die Größe der bebaubaren Grundfläche ist aber geringer als die nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässige Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup>. Diese wird auch nicht überschritten, wenn der Bebauungsplan kumulativ mit dem räumlich und zeitlich zusammentreffenden Bebauungsplan „Winkel 2“ betrachtet wird.

Der Bebauungsplan kann somit entsprechend der gesetzlichen Vorschrift dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

### 2.1 Prüfung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Die Größe des Plangebiets beträgt 7,32 ha. Die Größe der bebaubaren Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> ist (inclusive Bestand) überschritten. Aus diesem Grunde findet eine Prüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB statt.</p> <p>Die Bebauung des gesamten Bereichs wäre als §34 Gebiet bereits heute in mindestens dem gleichen Maße zulässig. Die geplante Bebauung im</p>

	<p>Bereiche des Bebauungsplans „Obertal“ geht also nicht darüber hinaus. Weiterhin werden umweltbezogene Festsetzungen getroffen.</p> <p>Durch die Festsetzungen eines Dorfgebietes ist eine geordnete Entwicklung des Bebauungsplanbereiches intendiert, die keine erhebliche umweltunverträgliche Nutzung nach sich zieht, sondern im Gegenteil, unverträgliche Nutzungen ausschließt.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>Der Regionalplan weist das Gebiet als Bestands-Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet aus. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Fläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Inhalten der übergeordneten Planungen und somit ist keine Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch die Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Aus umweltbezogenen Erwägungen ist der Bebauungsplan zu befürworten, da er gegenüber dem Status-Quo die bauliche Entwicklung lenken kann. Weiterhin werden im Bebauungsplan umweltbezogene Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan hat aus Umweltsicht (gegenüber dem Status Quo deshalb vorwiegend positive Wirkungen, da eine aus stadtplanerischer Sicht geordnete Entwicklung bewirkt wird.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Im Bereich der neuen Bauflächen wird eine Bebauung ermöglicht, die mit einer entsprechenden Versiegelung und einer damit einhergehenden Verminderung der Grundwasserneubildung und einen Verlust der Bodenfunktionen einhergeht. Weiterhin ist im Bereich der Bebauung</p>

	<p>ein Verlust der vorhandenen (meist geringwertigen) gärtnerisch genutzten Biotop zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm und damit zur Gesundheitsvorsorge wurden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche festgesetzt.</p> <p>Eine Bebauung kann auch ohne den Bebauungsplan gemäß §34 BauGB erfolgen, der Bebauungsplan lenkt die mögliche Bebauung nur in gegenüber dem Status quo in eine städtebaulich gewünschte Richtung. Als umweltbezogene Festsetzung wird die Pflanzung von einem Baum pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie zur Begrünung von Flachdächern getroffen.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p>	<p>Nationale und Europäische Umweltvorschriften (etwa hinsichtlich des Arten- oder des Gewässerschutzes) sind bei der Einzelfallprüfung mit eingeflossen. Artenschutzrechtliche Problemlagen durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar, da durch den Bebauungsplan die Entwicklung nur in städtebaulich vertretbare Maße gelenkt wird. Der Gewässerschutz wird beachtet. Die konkreten Artenschutzbestände sowie die gewässerschutzrechtlichen Fragestellungen werden im Baugenehmigungsverfahren vertieft zu prüfen sein. Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten ist durch den Abstand zu diesen Gebieten von über 1 km auszuschließen.</p>
<p><b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b></p>	

<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</p>	<p>Es sind im Bereich des Bebauungsplans werden dauerhafte Versiegelungen mit dem damit einhergehenden Verlust von ökologischen Funktionen ermöglicht. Gegenüber dem bisherigen Status Quo an bebaubarer Fläche sogar geringer. Es werden umweltbezogene Maßnahmen festgesetzt. Aus Umweltsicht ist die im Bebauungsplan „Obertal“ beinhaltetete Nachverdichtung im Bestand einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen.</p>
<p>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</p>	<p>Es sind im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“ keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt. Der räumlich und zeitlich damit zusammenfallende Bebauungsplan „Winkel 2“ wird in seinen flächenhaften Auswirkungen kumulativ betrachtet. Dennoch sind kumulative und grenzüberschreitende erhebliche Auswirkungen nicht zu befürchten.</p>
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</p>	<p>Umweltrisiken oder Unfälle sind durch die Wirkungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten, da dieser keine umwelt- und gesundheitsgefährdenden Projekte ermöglicht.</p>
<p>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p>	<p>Die räumlichen Ausdehnungen der Auswirkungen werden insbesondere auf die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster beschränkt. Über den jetzt bereits rechtlich möglichen Umfang an Auswirkungen hinaus sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	<p>Da die Bebaubarkeit gegenüber der jetzigen Situation sich nicht vergrößert, sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle</p>

ten;	Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Es liegen im Übrigen keine besonders sensitiven Gebiete im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“ vor. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht gegeben.
<i>Ergebnis: Bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind weder negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere noch Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar. Gegenüber der Bestandssituation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten.</i>	
<b>2.6 folgende Gebiete:</b>	Nächstgelegene Natura 2000 Gebiete befinden sich in über 1 km Entfernung. Deshalb keine Beeinträchtigung.
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Beeinträchtigung
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Beeinträchtigung
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die beiden im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope „Feldgehölz Hintere Halde Nord“ und „Feldhecken Fuchsgasse“ können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Überschwemmungsgebiete. Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz kann im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Obertal“ ausgeschlossen werden.
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits über-	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obertal“ liegen keine Erkenntnisse über

<p>schritten sind,</p>	<p>Gebiete vor, in denen Europäische Umweltqualitätsnormen überschritten werden. Im Rahmen der Lärmuntersuchungen wurden Maßnahmen zum Lärmschutz zur Schalldämmung der Außenteile festgelegt.</p>
<p>2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,</p>	<p>keine Beeinträchtigung</p>
<p>2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p>Es befinden sich mehrere Denkmäler im Bereich des Bebauungsplans „Obertal“-Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Weierbacher Kreuz, Wegkreuz, 19 Jh. Wegkreuz aus Stein mit Korpus und Marienfigur unter dem Kreuz. Gemäß einer Inschrift gefertigt von Isenmann &amp; Abele aus Offenburg. Aussagekräftiges Zeugnis der Volksfrömmigkeit (Abtsgasse 1a, Obertal 2 (Flst.Nr. 0-502/1))</li> <li>o Gasthaus Sonne, 1784 mit späteren Veränderungen. Traufseitig stehendes zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Satteldach und kleinen, eingezogenem Vorbau. Fachwerkgiebel leicht auskragend, Fachwerk mit Zierelementen. Am Kellerbogen 1784 datiert im Keller Holzstütze. Fachwerkgerüst ist vorhanden, die Oberflächen und Türen sind neu. Dachstuhl mit liegendem Bund, stehenden in Fachwerkgiebeln. Schmiedeeiserner Wirtshausausleger mit Sonne (Obertal 1 (Flst.Nr. 0-483))</li> <li>o Bildstock, 1766, in der Wand des Gebäudes eingefügt. Bildstock aus rotem Sandstein, gebrauchter Sockel, rundbogige Laterne</li> </ul>

	<p>mit Nische, von Kreuz bekrönt (Obertal 2 (Flst.Nr. 0-502/1))</p> <p>o Einhaus, heute Wohnhaus 19 Jh. Eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, Satteldach. das Kellergeschoss ist massiv. (Obertal 10 (Flst.Nr. 0-489))</p> <p>o Wohnhaus, am Eckständer 1719 bezeichnet. Eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach. Massiver Kellersockel (Obertal 11 (Flst.Nr. 0-486-3))</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obertal“ wird eine Beseitigung der Denkmäler nicht ermöglicht. Konkrete denkmalpflegerische Fragstellungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen.</p>
<p>Als Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls gemäß §3c UVPG kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Obertal“ nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Das Plangebiet liegt nicht in einem nach BNatSchG ausgewiesenen Gebiet, Auswirkungen auf Gebiete außerhalb des Bebauungsplans können wegen Entfernung und des Fehlens von potentiellen (Fern-) Wirkungen aus dem Gebiet heraus ausgeschlossen werden. Es sind somit keine besonders empfindlichen Gebiet gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Es besteht von daher keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.</p>	

## 2.2 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Bebauungsplans „Obertal“

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Hierzu zählen neben den Einzelvorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, auch die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben. Die Nr. 18.1 bis 18.6 genannten Bauvorhaben beziehen

sich auf den Außenbereich, was für die vorliegende Planung nicht relevant ist. Das unter Nummer 18.8 genannte Vorhaben bezieht sich ausdrücklich jedoch auf den „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“. Es liegen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans in Bestandsgebieten die Voraussetzungen für Vorhaben unter Nummer 18.8 also nicht vor.

Nach Landesrecht besteht ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **3. Gesamteinschätzung des Einzelfalls**

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Obertal“ und die damit gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung einhergehende Änderung wurden einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen (siehe 2.1).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB keine Hinweise gefunden wurden, die einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltverträglichkeitsprüfung entgegenstehen würden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Ortsbegehungen, des Landschaftsplan-Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sowie der Lage des Gebiets in einem vorhandenen Wohngebiet, das bereits anthropogen überformt ist, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale, sowie Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich umweltrelevante Veränderungen gegenüber der derzeit bereits zulässigen Nutzung eher positiv auswirken.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird keine Veranlassung gesehen, einen förmlichen Umweltbericht im Sinne des BauGB durchzuführen.

#### **Quelle**

Entwurf des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2017).

Online: <http://www.offenburg.de/html/downloads498.html?&>