

**BEBAUUNGSPLAN NR. 170
„HAUSGRUPPE RAMMERSWEIERSTRASSE
102-112“ OFFENBURG**

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
22.11.2021
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-170**

Bebauungsplan Nr. 170

„Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 2 | Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Bebauungsplanverfahren | 4 |
| 3.1 | Bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 3.2 | Verfahren nach § 13a BauGB | 4 |
| 4 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 5 | Angaben zum Bestand | 5 |
| 5.1 | Lage und Topografie | 5 |
| 5.2 | Städtebauliche Struktur | 6 |
| 5.3 | Bestehende Bebauung und Nutzung | 6 |
| 5.4 | Erschließung und ruhender Verkehr | 6 |
| 5.5 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 6 | Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes | 7 |
| 6.1 | Immissionsbelastung..... | 8 |
| 7 | Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung | 11 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen | 12 |
| 7.4 | Flächen für Nebenanlagen | 12 |
| 7.5 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)..... | 12 |
| 7.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 16 |
| 7.7 | Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 7.7.1 | Dachgestaltung | 16 |
| 8 | Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 17 |
| 9 | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise | 21 |

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Offenburger Stadtentwicklung wurde maßgeblich geprägt durch die Funktion des Bahnhofes Offenburg für die Badische Staatseisenbahn als eine der „Hauptstationen“ der Rheintalbahn und Knotenpunkt innerhalb des badischen Eisenbahnnetzes. Infolge der Errichtung des Bahnhofs im Jahre 1844 prägte eine Vielzahl von funktionalen Bauten der Badischen Staatseisenbahn das Stadtbild. Die Eisenbahnerwohnhäuser in der Rammersweierstraße 102-112 wurden Anfang des 20. Jahrhunderts, in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerkstätte und des Elektrizitätswerkes mit dem denkmalgeschützten Kesselhaus (Baujahr 1904) erbaut und verfügen über einen hohen Wiedererkennungswert im Stadtbild der Rammersweierstraße. Das städtebaulich prägnante Bauensemble wurden im traditionellen Stil der Reformarchitektur errichtet, welche als Architekturströmung dem Historismus nachfolgte und für eine sachliche Formensprache unter der Verwendung von traditionellen Bauweisen und Materialien steht.

Im Umgriff des Vorhabens gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“ (letzte Rechtskraft 25.10.2014). Der weit gefasste Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplans reicht jedoch nicht aus, um die vorhandene städtebauliche Qualität in der Grundfigur, Kubatur und Detailausbildung zu sichern.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur sowie das Ortsbild und die Stadtgestalt zu sichern. Im Bebauungsplan werden daher bestandsorientierte Regelungen getroffen. Die Aufstellung der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient dazu, das künstlerisch-architektonische und geschichtliche bedeutsame historische Bauensemble „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, gebildet aus Kubatur der Gebäude, Gebäudestellung auf dem Grundstück, Dachlandschaft, Höhe der Gebäude, Detailausbildung der Fassade und Grundstücksausnutzung in der städtebaulichen Eigenart erhalten.

2 Geltungsbereich

Der rd. 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst Grundstück Flst.-Nr.: 552/39 (mit einer Gesamtfläche von 2.145 m²) entlang der Rammersweierstraße. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ wurde am 30.09.2020 vom Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsbeschluss am 05.10.2020, Bekanntmachung 24.10.2020, Drucksache Nr. 095/20).

Zur Sicherung der Planungsziele wurde durch den Gemeinderat eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen (Gemeinderatsbeschluss am 05.10.2020, Bekanntmachung 24.10.2020, Drucksache Nr. 105/20).

Die öffentliche Auslegung wurde durch den Gemeinderat am 04.10.2021 beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 18.10.2021-19.11.2021 (Bekanntmachung 09.10.2021, Drucksache-Nr. 013/21).

| Verfahrensschritt | Termin |
|--|---------------------------|
| Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Planungsausschuss. | 30.09.2020 |
| Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan. | 05.10.2020 |
| Vorberatung des vorgelegten Entwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss. | 27.09.2021 |
| Der Gemeinderat behandelt den vorgelegten Entwurf der Erhaltungssatzung und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. | 04.10.2021 |
| Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. | 18.10.2021- 19.11.2021 |
| Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss. | 26.01.2022 |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB. | 31.01.2022 |

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ dient der Innenentwicklung mit der Sicherung der vorhandenen Stadtgestalt der historischen Hausgruppe. Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung

gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht oder nur unwesentlich verändert. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Häuserblock als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

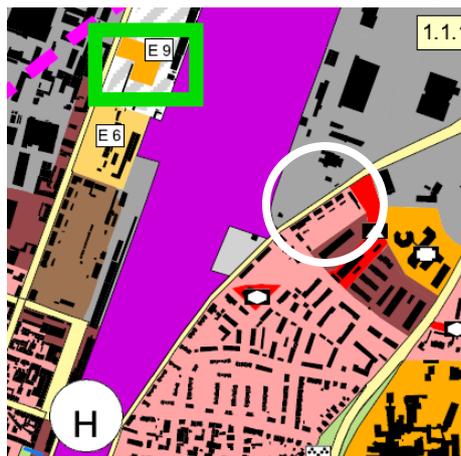


Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung Mai 2014, Lage des Plangebietes

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 170 liegt vis-à-vis der ehemaligen Flächen des Eisenbahn-Ausbesserungswerkes, welche heute als hochwertige Dienstleistungsstandorte genutzt werden, in der Oststadt. Der Umgriff wird im Nordwesten von der übergeordneten verkehrlichen Verbindungsachse Rammersweierstraße begrenzt, im Süden schließen Wohn- Büro- und Dienstleistungsnutzungen an, im rückwärtigen Innenbereich im Süden befindet sich eine Reihenhaussiedlung und der Erweiterungsbau des Polizeipräsidiums Offenburg.

Das Plangebiet ist von der Topografie weitgehend eben, die Geländeoberfläche liegt auf einem Niveau zwischen 160-161 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“, der auch die Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereiches regelt. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“. Südlich liegt der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) Nr. 19 „Galgenfeld und Moltkestraße von Gemarkungsgrenze bis Rittweg“ aus dem Jahr 1938.“, welcher Straßen- und Baufluchten festsetzt und daher ergänzend gemäß § 34 BauGB beurteilt wird.

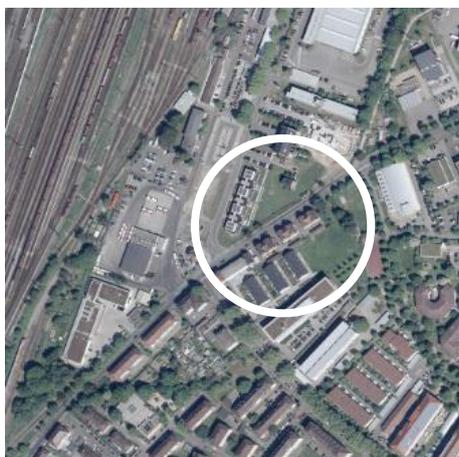


Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb der Oststadt

5.2 Städtebauliche Struktur

Die Hausgruppe liegt nördlich der Gartenstadt „Galgenfeldsiedlung“, die im Laufe der 1920er Jahren von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Offenburg, vorwiegend für Beschäftigte der Eisenbahn, errichtet wurde und als Sachgesamtheit nach § 2 DSchG BW unter Schutz steht.

Das Plangebiet wird umgeben von einer zwei- bis viergeschossigen Baustruktur mit geneigten Dächern und Flachdächern.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das einheitliche Bauensemble wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und besteht aus drei giebelständigen, dreigeschossigen Doppelhäusern mit geschwungenen Mansardgiebeldächern und verputzten, hellen Fassaden mit niedrigen Sandsteinsockeln. Den einzelnen Häusern sind im Hof jeweils fast gleichartige Schopfe zugeordnet. Die Hauptgebäude dienen der Wohnnutzung.

5.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und vollerschlossenen innerstädtischen Bereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die übergeordnete Rammersweierstraße. Die Hauserschließung erfolgt von außen über die Gebäudeseiten. Zwischen den Hauptgebäuden, den Schuppen und den vereinzelt Grünflächen, die sich entlang der Grundstücksgrenze erstrecken, liegen die Stellplatzflächen.

Der Blockbereich ist u.a. durch die 420 m entfernte Haltestelle „Josef-Kohler-Platz“ und den nahliegenden ZOB und den Bahnhof gut in das ÖPNV-Netz der Innenstadt angebunden. Für den Radverkehr bestehen entlang der Rammersweierstraße ein separat geführter Radweg und ein markierter Radschutzstreifen auf der Fahrbahn. Der Bahnhof liegt 750 m entfernt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, E-Werk Mittelbaden, Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation abgeleitet. Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

6 Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die Biotoptypenbewertung des Plangebietes ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg weist die Qualität des Gebietes als „sehr gering“ aus (Stand 04/2015, in Aufstellung, Abb. 4).



Abb. 4 - Auszug Landschaftsplan der VG Offenburg: Karte 21 Biotoptypenbewertung im Bereich des Bebauungsplans - Stand 04/2015, in Aufstellung, Lage des Plangebietes

Der Planbereich selbst ist geprägt von einem sehr hohen Versiegelungsgrad, welcher von den Haupt- und Nebengebäuden und den für die Funktion der Nutzungen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsanlagen bestimmt wird. Es befinden sich einzelne kleine Grünflächen zwischen den Nebengebäuden im Bereich der Nordwestecke des Grundstückes mit Baumbestand.



Abb. 5 - Luftbild, Stand 21.07.2020

6.1 Immissionsbelastung

Die wesentliche Immissionsbelastung des Plangebietes geht von der westlich verlaufenden Rammersweierstraße zusammen mit den Schienenstrecken 4000, 4280, 4263 aus. Hinzu kommen noch die Auswirkungen des Polizeipräsidiums, der angrenzenden Schule mit der geplanten Mensa sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld (Parkverkehr Diakonie, Wirtschaftsprüfer).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Heine + Jud (2021) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Verkehrslärmeinwirkungen wurden anhand der DIN 18005 sowie nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beurteilt (TA Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien.

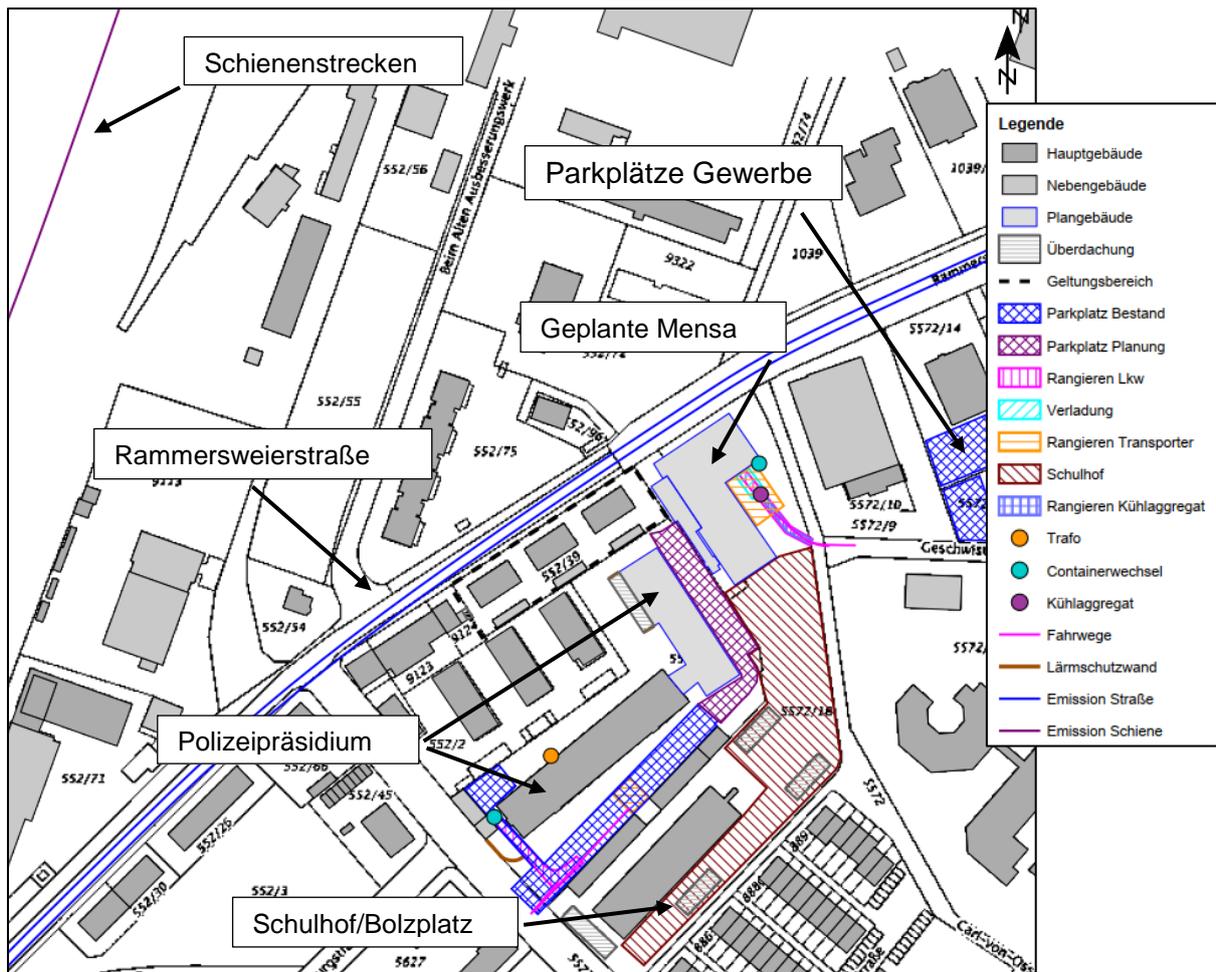


Abb. 6 - Schalltechnische Untersuchung, Lage der Schallquellen, Auszug Heine + Jud 2021

Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Gewerbe

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹ herangezogen. Für die bestehende schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren eine bestehende schalltechnische Untersuchung sowie Straßenverkehrskennwerte und Schienenzahlen der Deutschen Bahn.
- Bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße/Prinz-Eugen-Straße“ wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden:
 - Überdachung/ Garagen auf dem Polizeiparkplatz.

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

- Keine nächtliche Nutzung der offenen geplanten Stellplätze am Polizeipräsidium.
- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags und bis 20 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.

Straße

- Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 B(A) und nachts 49 B(A) herangezogen werden.
- Es ergeben sich durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags eingehalten, nachts werden sie überschritten.
- Bei zukünftigen Änderungen der Bebauung werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig. Diese werden über passive Maßnahmen sichergestellt.

Schienenverkehr

- Zur Beurteilung der Situation durch den Schienenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 B(A) und nachts 49 B(A) herangezogen werden.
- Es kommt es zu Beurteilungspegeln bis 58 dB(A) tags und nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht eingehalten. Als weiteres Abwägungskriterium in Bebauungsplanverfahren können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A). Tags werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten, nachts werden sie überschritten.
- Bei zukünftigen Änderungen der Bebauung werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr notwendig. Diese werden über passive Maßnahmen sichergestellt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung in den drei bereits bestehenden bewohnten Wohngebäuden, die grundsätzlich beibehalten werden soll.

Im Plangebiet kommt es zu Immissionsbelastungen über die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet hinaus. Mit der Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 soll die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf „angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden.

Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer

Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall muss ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden (vgl. Kapitel 7.5).

| Gebietsart | Orientierungswert in dB(A) | |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Tag (06.00-22.00 Uhr) | Nacht (22.00-06.00 Uhr) |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 | 45 |

Tabelle 1 - Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

7 Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das bestehende Hausensemble in der vorhandenen städtebaulichen Grundfigur und Erscheinung im Stadtbild zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher bestandsorientierte Regelungen getroffen.

Flankierend zum Bebauungsplan wird eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die ergänzende städtebauliche Regelungen enthält. Mit der Erhaltungssatzung wird das künstlerisch-architektonische und geschichtliche bedeutsame historische Bauensemble „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, gebildet aus Kubatur der Gebäude, Gebäudestellung auf dem Grundstück, Dachform, Höhe der Gebäude, Detailsausbildung der Fassade und Grundstücksausnutzung in der städtebaulichen Eigenart gesichert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da die bestehenden drei Doppelhäuser zum Wohnen genutzt werden.

Im Plangebiet werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zusammen mit Gartenbaubetrieben oder Tankstellen nicht zulässig, da sie große Flächen in Anspruch nehmen, die Wohnruhe stören und Nutzungskonflikte generieren würden. Darüber hinaus wären diese Nutzungen im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die für den Wohnungsbau benötigt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die max. Höhe baulicher Anlagen über die Bezugspunkte Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH).

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird bestandsorientiert auf 0,5 festgesetzt.

Gem. § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Dichte, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden soll. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die Festsetzungen im alten Bebauungsplan wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird bestandsorientiert auf 1,0 festgesetzt. Gem. § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von 1,2 in einem allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Dichte, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden soll. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die Festsetzungen im alten Bebauungsplan wird für das Plangebiet eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der maximalen First- und Traufhöhen bestandsorientiert definiert. Um die Anpassung an technische Erfordernisse einer Dachsanierung und Dachdämmung weiterhin zu gewährleisten, ist ein Toleranzmaß von 0,20 m in die First- und Traufhöhe mit eingerechnet.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am Gebäudebestand. Die bestehende Bauflucht der Hausgruppe wird mittels Baulinien entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen aufgenommen. Zur Hofseite wird die Bautiefe der Bebauung mit Baugrenzen definiert. Durch die Eintragung der Firstrichtung ist der Planzeichnung die Stellung baulicher Anlagen bestandsorientiert festgesetzt.

7.4 Flächen für Nebenanlagen

Die hochbaulich in Erscheinung tretenden bestehenden Schuppen werden als Flächen für Nebenanlagen in der vorhandenen Anordnung festgesetzt.

7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Diskussion von Schallschutzmaßnahmen

Die Orientierungswerte der DIN 18005² werden im Plangebiet durch die Schallimmiss-

² DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

sionen des Straßen- und Schienenverkehrs überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV³ herangezogen werden.

Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“⁴, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird nicht überschritten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude sind im Bebauungsplan auch Aussagen zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu treffen.

Hinweis: Durch die Überschreitungen der Beurteilungspegel im Bestand lässt sich kein unmittelbarer Rechtsanspruch auf Schallschutzmaßnahmen bzw. Zwang zur schalltechnischen Ertüchtigung der betroffenen Gebäude ableiten. Die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan dienen nur dem Neubau oder Umbau von Gebäuden. Für die bestehende Bebauung besteht Bestandsschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen eine Schallschutzwand von mindestens 15 m Höhe notwendig. Diese ist im Geltungsbereich aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Die Lärmschutzmaßnahmen sind über passiven Schallschutz sicherzustellen.

Möglichkeiten und Empfehlungen passiver Lärmschutzmaßnahmen

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte^{5,6} oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenze der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.“⁷

³ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

⁴ Kuschnerus, Ulrich: Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung.

⁵ DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002.

⁶ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

⁷ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (2018): Städtebauliche Lärmfibel - Hinweis für die Bauleitplanung.

Als passiver Schallschutz sind an zukünftig geplanter Bebauung bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt. Nach DIN 4109⁸ 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 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt. Die DIN 4109 vom Januar 2018⁹ berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtwert (6:00 – 22:00 Uhr). Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe). Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB zu mindern. Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszulegen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile¹⁰ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel¹¹:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

| | |
|-------------------------------|---|
| L_a | Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5 |
| $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches |
| Mindestens einzuhalten sind: | |
| $R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. |

⁸ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

⁹ DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2018.

¹⁰ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

¹¹ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB |
|------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | > 80* |

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹²

Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form von Rasterlärmkarten sowie als Einzelpunkte für jedes Geschoss am Rand des Baufensters dargestellt. Im vorliegenden Fall wird maximal der **Lärmpegelbereich VI** erreicht.



Abb. 7 - Lärmpegelbereiche nachts, Heine + Jud 2021

Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werten (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen.

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach

¹² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

der VDI 2719¹³ Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 1¹⁴ ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

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

Mit der Festsetzung zu der Beschaffenheit der befestigten Flächen soll eine zusätzliche Versiegelung begrenzt werden zugunsten einer Verbesserung des Mikroklimas, welche wiederum der Verbesserung der Wohnqualität zugutekommt. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, um eine Reduzierung der Abflusswerte zu erreichen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

7.7.1 Dachgestaltung

Der städtebaulichen Ausprägung der Dachlandschaft kommt im Plangebiet als zentrales stadtgestalterisches Element des historischen Hausensembles eine besondere Bedeutung zu, daher soll sie in ihrem Bestand als verbindendes, Identität stiftendes Gestaltungselement erhalten werden. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung im wird die charakteristische giebelständige, ruhige Dachlandschaft in ihrer Kubatur gesichert. Die Bestandsbebauung ist durch Mansardgiebeldächer, einer 90 Grad zu den Straßenachsen ausgerichteten Firstrichtung sowie einer geschwungenen Dachneigung von 20° bis 45° geprägt.

Diese Merkmale des historischen Stadtbildes sollen weiterhin mittels gestalterischer Festsetzungen gesichert werden. Die Begrenzung der Farb- und Materialauswahl für die Dacheindeckung erfolgt auf Grundlage des regionaltypischen Farb- und Materialkanons in Abstimmung auf die bestehende Dachlandschaft in Rot- und Brauntönen als Biberschwanzdeckung in Tonziegeln. Die Dachlandschaft soll ein einheitliches, konstruktives Gesamtbild vermitteln, folglich ist die gesamte Hauptdachfläche zusammen mit den bestehenden Schleppdachgauben mit den Gaubenwangen und den beiden Wetterdächle auf den Fassadenstirnseiten im gleichen Material und Farbton einzudecken. Um die Charakteristik der ruhigen Dachlandschaft zu erhalten, werden neben den bestehenden Gauben keine weiteren Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zugelassen.

¹³ VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und anderen Zusatzeinrichtungen. August 1987.

¹⁴ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

8 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Erhaltungssatzung dient dazu, das künstlerisch-architektonische und geschichtliche bedeutsame historische Bauensemble „Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die das Ortsbild prägt, zu erhalten.

Die Gemeinde kann durch eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Eine entsprechende Genehmigung im Geltungsbereich der Satzung kann gemäß § 172 Abs. 3 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. Im Gegensatz zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der Wert der originalen Bausubstanz, sondern die städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung der charakteristischen Merkmale gefährdet wäre.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Eisenbahner-Wohnhäuser wurden Anfang des 20. Jahrhunderts, in unmittelbarer Nähe der ehemaligen Eisenbahn-Ausbesserungswerkstätte und des Elektrizitätswerkes mit dem denkmalgeschützten Kesselhaus erbaut und verfügen zusammen mit den vorhandenen Kulturdenkmälern vis-à-vis über einen hohen stadtgestalterischen Wiedererkennungswert im Stadtbild der Rammersweierstraße.

Das städtebaulich prägnante Doppelhäuser-Ensemble wurde im traditionellen Stil der Reformarchitektur errichtet, welche als Architekturströmung dem Historismus nachfolgte und für eine sachliche Formensprache unter der Verwendung von traditionellen Bauweisen und Materialien steht. Beispiel hierfür ist die abgestimmte Bauflucht, die Kubatur und die Dachlandschaft, welche zusammenwirken mit den einzelnen Elementen der Fassadengliederung.

Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, dessen städtebauliche Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden soll. Die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein geeignetes Instrument, um das stadtgestalterische bedeutsame historische Gebäudeensemble als wichtigen Teil des Stadtbildes zu sichern.

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan soll daher eine Erhaltungssatzung erlassen werden. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch Erhaltungsziele und eine Auflistung der stadtbildprägenden, charakteristischen Gestaltungsmerkmale ergänzt.

Das gesamthafte städtebauliche Erscheinungsbild wird gebildet aus der Gebäudekubatur, der Gebäudestellung auf dem Grundstück, der Höhe der baulichen Anlage, ihrem Verhältnis zur Straßenbreite, also dem Stadtgrundriss, der Gebäudestruktur einschließlich des Fassaden- sowie Dachauf- und -ausbaus, der Dachform, der Wandöffnungen mit ihren Türen, der Fensterbreiten und -formate und Grundstücksausnutzung in der bestehenden städtebaulichen Eigenart

Innerhalb der aus den stadtbildprägenden Gestaltstrukturen abgeleiteten Vorgaben sind vielfältige, den baulichen Charakter wahrende Gestaltelemente auch mit zeitgemäßer Architektursprache möglich. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden, die die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen.

Die durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart betroffen ist.

Bestandsaufnahme Hausgruppe Rammersweierstraße 102-112



Das einheitliche Bauensemble besteht aus drei giebelständigen, dreigeschossigen Doppelhäusern auf niedrigen Sandsteinsockeln mit geschwungenen Mansardgiebeldächern und verputzten Fassaden zusammen mit den drei zugehörigen, gleichartigen, im Hof angeordneten Schöpfen.

Die Hausgruppe wird geprägt von einer Vielfalt an Stilelementen der Reformarchitektur, deren abgestimmte Materialien eine städtebauliche Einheit herausbilden. Die Häuser verfügen über einheitliche Fensterformate und -anordnungen. Die Fensteröffnungen sind mit Sandsteinsohlbänken gefasst, die im Mauerwerk eingelassen sind. Die Türgewände werden vollständig von Sandsteingewänden umrahmt, welche Konsolen und Sandsteinüberdachung als Rahmen einbinden. Die Türüberdachung aus Sandstein werden durch Blechabdeckungen geschützt. Der Sockel ist mit bossierten, kleinformatigen Sandsteinbuckelquaden verkleidet. Die Dachdeckung- und Gaubenverkleidung besteht aus rotbraunen Biberschwanzziegeln aus Ton. Als Dachaufbauten sind beidseitig kleinformatige Dachgauben mit jeweils 2 Fenstern vorhanden, welche sich deutlich unterordnen. Auf den Stirnfassaden wird das Dachgeschoss mittels kleinflächige Abdachung im Sinne einer Neuinterpretation eines traditionellen Wetterdachs oberhalb der Traufkante abgeschlossen. Die Trauflinie bildet über die Gebäudeseiten und die Fassadenstirnseiten ein umlaufendes Traufgesims aus.



Rammersweierstraße 102-104



Hofseite



Rammersweierstraße 106-108



Hofseite



Rammersweierstraße 110-112



Hofseite



Holzschopf Grundfläche 15,50 x 3,50 m



Holzschopf 14,00 x 3,50 m

Die Schöpfe bestehen aus Holz und verfügen in der Mitte über gemauerte Teilbereiche, welche eine Zugangstür und Fenster aufnehmen, die mit Sandsteingewände eingefasst werden. In den Schuppenteilen, die mit einer Holzlattung verkleidet sind, befindet sich weitere Zugangstüren zu den einzelnen Verschlägen. Die Holzschuppen verfügen über unterschiedliche Grundflächen.

Liste der zu erhaltenden Gestaltungsmerkmale

Hauptgebäude; drei Doppelhäuser:

- Abgestimmte Bauflucht
- Offene Bauweise
- Offen gestaltete Hofflächen und Grünflächen
- Giebelständig zur Rammersweierstraße
- Verbindungsgiebel zwischen den Doppelhäusern
- Gleichmäßige, abgestimmte Gebäudehöhen
- Drei Vollgeschosse; verteilt auf zwei Normalgeschosse, zwei Dachgeschosse im Mansardgiebeldach
- Helle, gedeckte Putzfassaden mit roten Sandsteinelementen
- Harmonische Farb- und Materialwahl bei Fassadengestaltung und Dacheindeckung
- Horizontale Fassadengliederung mit umlaufenden Traufgesims
- Vertikale Fassadengliederung mit Fensteranordnung auf Achse
- Senkrecht stehende Doppelfenster und Einzelfenster mit Sandsteinsohlbänken
- Abgestimmte, einheitliche, geschwungenen Mansarddächer
- Naturrote bis rotbraune Biberschwanzziegeln aus Ton
- Untergeordnete Schleppdachgauben verkleidet mit naturroten bis rotbraunen Biberschwanzziegeln aus Ton mit senkrecht stehendem Doppelfenster
- Zwei Wetterdächer auf dem Giebelfeld
- Oberstes Giebelfeld bis zum Abschluss durch Wetterdach, kurz unterhalb Mansardknick, mit grauen Schindeln verkleidet
- Unteres Wetterdach gedeckt mit naturroten bis rotbraunen Biberschwanzziegeln
- Trauflinie auf Giebelseite mit Wetterdach mit rotbraunen Biberschwanzziegeln aus Ton eingerahmt
- Schmale Trauf- und Ortgangausbildung
- Kellerfenstereinfassungen aus rotem Sandstein

Nebengebäude; drei Schöpfe:

- Lage entlang der Grundstücksgrenze, Einfassung der Hofsituation
- Abgestimmte Bauflucht
- Holzschopf, teilweise Mauerwerkseinfassung mit Türen und Fenster mit roten Sandsteingewänden, anschließende Verkleidung mit vertikaler Holzlattung mit Zugangstüren zu abgetrennten Schuppenteilen
- Zwischen den drei Holzschöpfen liegen offene Grünflächen

Die **Gestaltungsmerkmale dienen als Beurteilungsgrundlage für geplante bauliche Maßnahmen** im Genehmigungsverfahren, maßgeblich ist die Betrachtung des Einzelfalls. Bei allen baulichen Maßnahmen an den erhaltenswerten Gebäuden soll

darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.

Der **Genehmigungsvorbehalt** erfasst die Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, z.B. **Instandsetzungen** (Wiederherstellung, Reparatur) wie Anstrich, Verputz, Dacheindeckung, Austausch von Fenstern, Fenstertüren, Außentüren, Bekleidungen und Verblendung von Wänden, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Weiterhin **genehmigungsfrei** sind Maßnahmen zur baulichen **Instandhaltung** (Erhalt, Wartung) oder Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkung von Dritten entstehen.

9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise

Archäologie

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. In den Bebauungsplan wird der Hinweis übernommen, dass Erdarbeiten frühzeitig anzuzeigen, Sondagen durchzuführen und Funde unverzüglich zu melden sind.