

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "In der Abtmatte - Teil II "  
in Offenburg - Zell-Weierbach

### I. Allgemeines

#### a) Anlaß der Planaufstellung

Bedingt durch die landschaftlich reizvolle Lage besteht eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Zell-Weierbach. Um deshalb weiteres Baugelände zur Verfügung stellen zu können, hat der damalige Gemeinderat Zell-Weierbach am 8.12.1965 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewanne "Der Abtshof", "In der Abtmatte", "Im Hasengrund" und "Stornenberg" beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Zell-Weierbach mit Beschluß vom 31.8.1970 als Satzung erlassen; er wurde jedoch nicht rechtsverbindlich.

Im Verlauf der notwendigen Bebauungsplanentwerfeänderung hat es sich jedoch gezeigt, daß es für eine zügige Weiterführung der Bebauung zweckmäßig ist, den Bebauungsplan in zwei Abschnitte aufzuteilen.

Der Gemeinderat hat hierzu am 31.1.1972, Sitzungsdrucksache Nr. 42/72, einen entsprechenden Beschluß gefaßt. Während der Teil I (Üstl. Teil) seit dem 4.10.1973 rechtsverbindlich ist, soll nun der Teil II ebenfalls als Rechtsnorm erlassen werden.

Im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Zell-Weierbach, in der Fassung vom 12.5.1961, ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Plan ist jedoch als überholt anzusehen.

Aufgrund der Auswirkungen der Gemeindereform konnte der von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg für die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg, Schutterwald und Offenburg zu erstellende Flächennutzungsplan noch nicht endgültig aufgestellt werden.

Andererseits duldet die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Zeitaufschub, da durch ihn die verkehrlichen Verhältnisse verbessert und gesichert werden.

b) Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Zell-Weierbach und bildet die westliche Fortsetzung des Bebauungsplanes "In der Abtmatte - Teil I" mit den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

II. Städtebauliche Gestaltung

Das Neubaugebiet stellt die bauliche Verbindung des Ortsetters Zell-Weierbach beiderseits der Abtgassee zur bestehenden Bebauung der Gewanne "In der Abtmatte", "Im Hasengrund" und "Sternenberg" dar. Neben der vorhandenen Bausubstanz von freistehenden Einfamilienhäusern wurde auf der Südseite der Abtgassee, wo das Gelände topographisch zum Weierbach hin abfällt, zusätzliche Reihen- und Doppelhäuser geplant.

Die Höhenentwicklung geht über zwei Geschosse nicht hinaus.

III. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in folgende Baugebiete gegliedert:

1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

b) Maß der baulichen Nutzung

das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4  
Geschossflächenzahl 0,5 bzw. 0,8  
Zahl der Vollgeschosse II als Höchstwert

c) Bauweise

Die Bauweise ist im Plan festgesetzt.

IV. Verkehr

a) Verkehrerschließung

Straßentechnisch erschlossen wird das Gebiet durch die von West nach Ost verlaufende Abtgassee. Im südlichen Bereich ist eine Garagenstraße mit Anbindung an die Abtgassee vorgesehen.

b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Garagen geplant.

c) Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Personenvorkehr soll durch die bestehende Omnibuslinie bewältigt werden.

V. Folgeeinrichtungen

Schulen

Die zu erwartenden Schüler können an der vorhandenen Grundschule aufgenommen werden.

VI. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Offenburg.

b) Abwasserversorgung

Die Abwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt größtenteils im Mischsystem in Richtung Rammersweier.

Teilweise ist auch Trennsystem möglich, bedingt durch die Lage des Vorfluters (Weierbach).

c) Stromversorgung

Es ist vorgesehen, die geplanten Häuser mittels Kabel an das Versorgungsnetz anzuschließen. Eine Umformertation ist im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "In der Abtematte-Teil I" festgesetzt.

d) Gasversorgung

Gasversorgung besteht nicht; es ist auch nicht geplant, das Gebiet mit Gas zu versorgen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch eine private Firma vorgenommen.

## VII. Städtebauliche Daten

### Flächennormittlung

a) Bruttobaufläche	1,24 ha
b) Nettobaufläche	0,94 ha
c) Straßenfläche und Gehwege	0,20 ha
d) Grünanlage	0,10 ha

### Planungsstatistik

#### 1. Bebauten Gebiet

Wohneinheiten 1 WE

#### 2. Geplantes Gebiet (Hausseinheiten)

a) zweigeschossige Einzelhäuser	3 HE
b) zweigeschossige Doppelhäuser	4 HE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	4 HE

#### 3. Geplantes Gebiet (Wohneinheiten)

a) zweigeschossige Einzelhäuser	3 x 2,0 = 6 WE
b) zweigeschossige Doppelhäuser	4 x 1,5 = 6 WE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	4 x 1,0 = 4 WE

insgesamt ca. 16 WE

#### 4. Zusammenfassung

Bestehende Wohneinheiten 1 WE = 6 EW  
geplante Wohneinheiten 16 WE x 3,2 EW/WE = 51 EW  
EW bezogen auf Bruttobaufläche 51 EW : 1,24 ha = 41 EW/ha  
Garagen für die geplante WE = 17

## VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung des Gebietes sein und die Voraussetzung für die notwendigen Bodenordnungsgemaßnahmen.

IX. Kosten

Die Kosten für Kanalisation entfallen, da das Gebiet bereits erschlossen ist. Die Kosten für den Straßenbau werden mit 250.000 DM geschätzt. In diesem Betrag ist das Ersatzstellgebäude für den Anlieger Duffner enthalten.

Offenburg, den 14.10.1974



Oberbürgermeister

I.V.

(End)

Bürgermeister