Zum Schreiben vom 12.1
der Stadt Offenburg,
Stadtplanungsamt,
gehörend.
Anlage 3
Stadt Offenburg

# Begründung
# zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberörtle“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

## 1. Anlass der Planänderung

Die Eigentümer der Grundtücke Flst.Nr. 7430, 7430/1 und 7430/2 am Rittersporn weg haben beantragt, auf den bisher eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach eine Teilaufstockung durchführen zu dürfen. In dem so geschaffenen, gegenüber der Südseite zurückgesetzten Obergeschoss soll je Grundstück eine kleine Einliegerwohnung ermöglicht werden (Größe ca. 65-70 qm.)

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 7430, 7430/1 und 7430/2.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines besonderen Wohnbedarfs; der bestehenden größeren Wohnung der Erdgeschossebene soll eine kleinere Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss zugeordnet werden. Dadurch kann innerhalb der Grundstückseinheit ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden. Durch die Begrenzung der Gebäudetiefe im 1. Obergeschoss auf 8,00 m und die zurückgesetzte Baugrenze gegenüber der Erdgeschossflucht kann die Einsicht auf die Nachbargrundstücke vermieden werden. Auch die Landesbauordnung schreibt einen seitlichen Abstand bei Dachterrassen von mind. 2,50 m vor.

## 4. Änderung der Festsetzungen

**a)** Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt geändert.

**b)** Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die vorgesehene Flächenerweiterung der Geschossfläche, als Folge der Aufstockung, erhöht sich die Geschossflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,7. Dies entspricht den Geschossflächenzahlen für die 2-geschossige Bebauung rechts und links der Änderungsgrundstücke. Die Anzahl der Vollgeschosse wird von 1 auf 1-2 geändert, wobei die 2-geschossige Bauweise nur innerhalb der für das 1. Obergeschoss festgelegten Grenzen möglich ist. Die Dachform „Flachdach“ soll unverändert beibehalten werden.

**c)** **Bebauungsvorschriften**

Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ist nicht erforderlich.

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

Über Vermeidung bzw. Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund von Änderungen der Bauleitpläne zu erwarten sind, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

### a) Vermeidung

Durch die zusätzliche Bebauung der Flst.Nr. 7430, 7430/1 und 7430/2 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da diese ausschließlich auf bereits überbauten Flächen erfolgt.

Zusätzliche Bodenversiegelung, Änderung der Bodenstruktur durch Verdichtung, Aushub o.ä., Verlust von Vegetation findet nicht statt.

### b) Ausgleich

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich in diesem Fall nicht erforderlich.

## 6. Erschließungskosten

Eine Heranziehung zu Erschließungskosten wegen der erhöhten Nutzung der Grundstücke, ist nicht möglich, da das Erschließungsgebiet bereits seit Jahren abgerechnet ist.

## 7. Verfahren

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Die betroffenen Bürger erhalten gemäß § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Offenburg, den 18.12.2000

Dr. Bruder
Oberbürgermeister

STADT OFFENBURG 111

EINGEGANGEN AM: ..... - 8. JAN. 2001 Oberbürgermeister