

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
„Westlich der Okenstraße“**

**OFFENBURG - Bohlsbach**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG  
24.07.2017  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.2-15**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Angaben zum Bestand.....</b>	<b>6</b>
5.1	Lage und Topografie	6
5.2	Erschließung	6
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	7
5.4	Denkmalschutz	7
<b>6</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.1.1	Städtebau	7
6.1.2	Verkehrskonzept	7
6.1.3	Grünordnung	8
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
6.2.3	Bauweise	10
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2.5	Stellung baulicher Anlagen	11
6.2.6	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten	11
6.2.7	Verkehrsflächen	12
6.2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.2.9	Anzahl der Wohnungen je Gebäude	12
6.2.10	Grünordnerische Maßnahmen	13
6.3	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	13
6.3.1	Dächer	13
6.3.2	Müllbehälterstandorte	14
6.3.3	Einfriedungen	14
6.3.4	Außenantennen	14
6.3.5	Niederspannungsfreileitungen	14
6.3.6	Regenwasserrückhaltung / Versickerung	14
<b>7</b>	<b>Umweltbelange und Eingriffsregelung.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung, Erschließung und Kosten .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>

**Teil II: Umweltbericht**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Derzeit besteht im Raum Offenburg, wie auch in anderen Räumen Baden-Württembergs, eine hohe Nachfrage nach Bauland, die sich nicht allein auf die Kernstadt Offenburg, sondern auch auf deren Ortsteile bezieht. Dieser Entwicklung wurde in den 2000er Jahren Rechnung getragen durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, die im Jahre 2009 wirksam wurde. Im Anschluss an diese Fortschreibung, die die Entwicklung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft für die folgenden 10 bis 15 Jahre ordnete, wurde im Rahmen der Offenburger Baulandpolitik im Baulandbericht 2010 eine Prioritätenliste erarbeitet, in der die unterschiedlichen Entwicklungsflächen mit ihren Potenzialen dargestellt und bezüglich ihrer Realisierbarkeit unter den verschiedenen Gesichtspunkten bewertet wurden.

Die Entwicklungsfläche des nun vorliegenden Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ wurde als eine von drei Flächen im Ortsteil Bohlsbach dargestellt. Zusammen mit der Fläche „Am alten Friedhof“ in unmittelbarer räumlicher Nähe östlich der an die Okenstraße angrenzenden Bebauung sollen hier im Norden von Bohlsbach etwa 40 Wohneinheiten realisiert werden, die Wohnraum für etwa 100 Bewohner bieten sollen. Auf der im Jahre 2010 durch den Gemeinderat verabschiedeten Vorschlagsliste für 2010-2015 wird das Vorhaben definiert als eine Entwicklung mit kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont. Folgerichtig soll die Entwicklung dieser Wohnbaufläche nun umgesetzt werden, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und ein angemessenes Angebot an Bauland im Ortsteil Bohlsbach zu schaffen. Folgerichtig wurde das Bebauungsplanverfahren begonnen.

Ziel der Planung ist es, auf der etwa 1,45 ha großen Fläche insgesamt 20 Bauplätze zu schaffen, die vorwiegend mit Doppel- oder Einzelhäusern bebaut werden. Mit der neuen Bebauung soll der Ortsrand gefasst und eine Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Es werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland
- Schaffung von Wohnraum in Form von Doppel- und Einzelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung und hier insbesondere für junge Familien
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen, z.T. dörflichen Strukturen
- Umsetzung einer ökonomischen Erschließung über die bestehenden und neu geplanten Straßen
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine künftige Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ liegt im Norden des Ortsteils Bohlsbach im Gewann „Sommerfeld“ und erweitert diesen in nördlicher Richtung als Ergänzung der bestehenden einseitigen Bebauung entlang der Okenstraße. Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Süden an und wird im Osten durch die Okenstraße begrenzt, im Norden durch den kleinen bestehenden landwirtschaftlichen Weg mit dem begleitenden Graben. Die Abgrenzung nach Westen erfolgt in zweckdienlicher Abgrenzung und in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass die bestehende Siedlung harmonisch ergänzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von 1,45 ha und umfasst die Flurstücke Nrn. 1666, 1667, 1669, 1670, 1671, 1673, 1678, 1679, 1681/1, 1681/2, 1681/3, 1682, 1687, 1687/1, 1688, 1690, 1692, 1694/1, 1694/2 und 1695/3 in jeweils zweckdienlicher Abgrenzung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss, der am 24.10.2011 gefasst wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt (21.07.-22.08.2014). Nachdem die Planungen intensiv mit den Eigentümern sowie den Fachplanern abgestimmt wurden, wurde die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) in der Zeit vom 23.01.-24.02.2017 durchgeführt. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Stellung zu nehmen und Bedenken und Anregungen zu äußern. Da bei der Bekanntmachung zur Offenlage bei der Nennung der umweltrelevanten Informationen sowie bei der Auslegung der Informationen nicht alle Informationen aufgeführt bzw. verfügbar waren, wurde eine erneute öffentliche Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.-02.06.2017 durchgeführt.

Gemäß Baugesetzbuch wurde zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgesetzt. Hierfür wurde ein entsprechendes Scopingpapier den Unterlagen beigelegt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant, auch angrenzend befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“ als geplante Wohnbaufläche dar. Nur ein kleiner Teilbereich im Norden ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)*

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt das Baugebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest, im Westen begleitet von einem Streifen öffentlicher Grünfläche.

Der Bebauungsplan entspricht damit trotz der geringfügigen Abweichung (öffentliche Grünfläche im Westen sowie geringfügige Erweiterung des Wohngebiets nach Norden) den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4 Angaben zum Bestand

#### 4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden der bestehenden Bebauung des Ortsteils Bohlsbach innerhalb der Stadt Offenburg. Es ist nahezu eben.

#### 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Okenstraße im Osten gesichert. Diese ist ausreichend dimensioniert und dient als Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Bohlsbach und dem nördlich liegenden Friedhof und dem daran angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen. Im weiteren Verlauf verbindet sie Bohlsbach mit dem Ortsteil Windschlag als landwirtschaftlicher Weg. Über die Okenstraße nach Süden ist Bohlsbach an die Kernstadt von Offenburg sowie das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über die bestehenden Kabel und Leitungen realisiert werden, die im Zuge der Realisierung der östlich der Okenstraße bereits bestehenden Bebauung verlegt wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde mit den Leitungsträgern abgestimmt, dass die vorhandenen Leitungen ausreichend dimensioniert sind.

#### **4.3 Bestehende Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist heute eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die kleinteilige Eigentümerstruktur bedingt dabei eine differenzierte Nutzung unterschiedlicher Intensität (siehe hierzu auch Kapitel 2 im Umweltbericht).

#### **4.4 Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet schließt nördlich an den historischen Ortskern von Bohlsbach mit Kniestockhäusern Okenstraße 333 von 1812, Okenstraße 335 von 1786 und Okenstraße 337 von 1821 an (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG).

### **5 Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

##### **5.1.1 Städtebau**

Das Plangebiet soll als attraktives, modernes Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden, die sich um Stichstraßen zu kleinen Höfen gruppieren. Die Bebauung soll konzentriert um diese Stichstraßen angeordnet werden, so dass die Wendepalten, abgesehen von ihrer verkehrlichen Funktion, auch als Treffpunkt für die Bewohner der Nachbarschaft oder als Spielfläche für die Kinder dienen können. Durch die Lage der Gebäude sowie der zulässigen Höhe dieser, wird der Straßenraum gefasst, so dass eine harmonische Bebauung entsteht, die zwar den dörflichen Charakter von Bohlsbach widerspiegelt, jedoch auch ganz neue, kleinere Nachbarschaften entstehen lässt. Im Gegenzug sollen die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung frei gehalten werden, um die Nachbarschaften voneinander abzugrenzen und den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, hier ihren privaten Freiraum zu nutzen. Diese Zweiteilung spiegelt auch das städtebauliche Ziel wieder, auf der einen Seite mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam umzugehen, auf der anderen Seite jedoch auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern sowie einen attraktiven Ortsrand zu gestalten.

##### **5.1.2 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet liegt westlich der Okenstraße, von dieser wird über insgesamt 3 Stichstraßen das Plangebiet direkt erschlossen. Die Stichstraßen sind dabei so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr zweier PKW problemlos möglich ist. Die Stichstraßen werden als gemischte Verkehrsflächen realisiert, so dass keine begleitenden Gehwege entstehen und sich die Verkehrsteilnehmer im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme den Verkehrsraum teilen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie der geringen Länge der Stichstraßen ist dies möglich und führt zu einer deutlichen Reduzierung der für die Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Flächen. Die Stichstraßen enden jeweils in einem Wendehammer, der so dimensioniert ist, dass die Pkws wenden können. Von diesen Wendepalätzen gehen öffentliche Fußwege nach Westen ab, die den landwirt-

schaftlichen Weg westlich des Plangebiets anbinden. Dieser landwirtschaftliche Weg wird im Zuge der Realisierung des Plangebiets angelegt, um den Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Möglichkeit zu geben, ihre Grundstücke zu erreichen. Dementsprechend ist der nord-süd-verlaufende Weg ausreichend dimensioniert. Über diese landwirtschaftliche Erschließungsfunktion hinaus kann dieser Weg auch als Fuß- und Radweg durch die Öffentlichkeit genutzt werden, so dass parallel zur Okenstraße eine attraktive Verbindung zur Naherholung vom Ortsteil Bohlsbach in den nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsraum geschaffen wird.

### 5.1.3 **Grünordnung**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Bohlsbach und arrondiert die bestehende Bebauung östlich der Okenstraße. Durch die Bebauung wird der Ortsrand neu gestaltet, so dass im Zuge der Planung auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets geachtet wird. Bei der Planung sind dabei 2 wesentliche Ansätze berücksichtigt worden: Zum einen wird innerhalb des Baugebiets die Anordnung der baulichen Anlagen so gestaltet, dass die Bebauung sich um die erschließenden Stichstraßen hin anordnet. Damit wird auf der einen Seite dieser öffentliche Raum gefasst, auf der anderen Seite werden jedoch die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten, so dass im Innern des Plangebiets kleine Freiräume erhalten bleiben, die von den Bewohnern als private Gärten genutzt werden können. Diese Freiflächen tragen dazu bei, dass das Plangebiet angemessen durchgrünt wird, dass Sichtbeziehungen von der Okenstraße in die freie Landschaft erhalten bleiben, und dass eine ökologische Wertigkeit innerhalb des Plangebiets erhalten bleibt.

Der zweite wichtige Ansatz ist die Eingrünung des Plangebiets nach Westen durch einen etwa 10 m breiten Streifen öffentlicher Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen. Es ist dabei vorgesehen, keine durchgehende Hecke entstehen zu lassen, sondern in lockeren Gruppen die Bäume und Sträucher zueinander anzuordnen. Damit kann der Ortsrand von Bohlsbach gestaltet werden, er tritt weder als massiv baulich noch als geschlossene Baum- und Heckenstruktur in Erscheinung, so dass ein interessanter Ortsrand entsteht, der sich gut in das Landschaftsbild einfügt. Darüber hinaus werden in diesem Grünstreifen Becken für die Regenwasserrückhaltung angeordnet, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser hier gesammelt und dann anschließend in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Mur-Graben abgeleitet werden kann.

## 5.2 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 5.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ziel hier Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nutzungen als der Versorgung des Plangebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden dabei aus 2 Gründen ausgeschlossen: Zum einen liegt das Plangebiet in Ortsrandlage, abseits der zentralen Bereiche von Bohlsbach, so dass diese Nutzungen hier städtebaulich nicht richtig angeordnet wären. Sinnvoller ist es, diese Nutzungen in den zentralen Bereichen von Bohlsbach anzusiedeln, beziehungsweise die bestehenden Strukturen dort zu sichern. Zum anderen sollen Störungen im Plangebiet durch Zulieferer- und Besucherkehr vermieden werden, die durch diese Nutzungen üblicherweise in das ansonsten eher ruhige Wohngebiet hineingetragen werden würden.

Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 4 Nr. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs.3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) dürfen ebenfalls nicht im Plangebiet errichtet werden, da für diese Nutzungen große Flächen benötigt werden, die an anderer Stelle im Ortsteil oder der Stadt Offenburg in geeignetem Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinaus würden durch diese Nutzungen Konflikte bezüglich Verkehrsaufkommen, Lärm- und Geruchsemissionen mit der bestehenden Bebauung generiert, die dem planerischen Ziel des qualitätsvollen Wohnens entgegenstehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ebenfalls im Plangebiet nicht zugelassen, da das Plangebiet mit dem Ziel entwickelt werden soll, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient generell der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Okenstraße“.

### 5.2.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die verschiedenen Festsetzungen geregelt.

#### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im rechtskräftigen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt, die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 0,8. 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 auch ausgeschöpft werden soll. Darüber hinaus sind gemäß der Baunutzungsverordnung Überschreitungen der GRZ um bis zu 50% zulässig, beispielsweise für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, sofern die Flachdächer der Nebenanlagen extensiv begrünt werden und die Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden. Dadurch soll ein Städtebau gefördert werden, der insbesondere kleinklimatische Aspekte berücksichtigt und eine Versiegelung insofern minimiert. Überschreitungen der GRZ über dieses Maß hinaus sind nicht zulässig, um eine zu starke Versiegelung im Plangebiet zu vermeiden. Gerade durch die Lage am Ortsrand von Bohlsbach soll eine zu massiv in Erscheinung tretende Ausnutzung des Baugebietes vermieden werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan „Westlich der Okenstraße“ durch verschiedene Parameter beschrieben: Maximal zulässige Trauf-, Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden), sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Insgesamt ist es das Ziel der Planungen, hier Gebäude zu realisieren, die sich am Maß der baulichen Anlagen im unmittelbaren Umfeld des Baugebiets orientieren. Die entlang der Okenstraße gegenüberliegende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, die überwiegend 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach aufweisen. Dementsprechend soll auch im Plangebiet eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit einem aufgesetzten Sattel- oder Walmdach realisierbar sein. Die Festsetzungen sehen dementsprechend eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m vor. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 beschränkt. Für technische Aufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden. Damit soll die Nutzung regenerativer Energien

gefördert und den Eigentümern ermöglicht werden, entsprechende Anlagen auf den Dächern zu installieren, ohne dadurch Nachteile bezüglich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu generieren.

Durch diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der zulässigen Grundflächenzahl wird die mögliche Bebauung im Plangebiet hinsichtlich ihrer Kubatur deutlich beschrieben und entsprechend gesichert. Darüber hinaus werden auch für die zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Carports Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen diese eine maximale Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten, so dass sie im Plangebiet nicht zu massiv in Erscheinung treten.

#### Erdgeschossfußbodenhöhe

Basierend auf dem Konzept der oberirdischen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers (siehe Kapitel 6.3.6), wurde zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,10 m über der Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegen muss, maximal jedoch 0,30 m. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei Starkregenereignissen, bei denen im Extremfall ein Einstau auf das Grundstück erfolgt, eine Überflutung der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist, die Bebauung jedoch auch nicht übermäßig angehoben wird.

#### 5.2.3 **Bauweise**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, wobei für die einzelnen Baufenster jeweils definiert ist, ob Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Am Ortsrand von Bohlsbach soll so eine kleinteilige Bebauung ermöglicht, die zwar dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt, sie soll jedoch auch den bestehenden Siedlungsrand sinnvoll arondieren und einen harmonischen Übergang in die umgebende Landschaft bilden. Dementsprechend sollen zu massiv in Erscheinung tretende Bauformen wie lange Reihenhäuser nicht realisiert werden. Darüber hinaus besteht innerhalb des Ortsteils unter den Interessenten die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern, der mit der Planung entsprochen werden soll.

#### 5.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Diese sind so gewählt, dass zum einen die mögliche Ausnutzbarkeit der Flurstücke bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl realisierbar ist, zum anderen soll den Bauherren jedoch eine angemessene Möglichkeit gegeben werden, die Planungen individuell zu gestalten und die Bebauung auf dem eigenen Grundstück mit zu beeinflussen. Darüber hinaus ist das Ziel der Festsetzung der Baufenster auch, die städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet umzusetzen. Dementsprechend sollen die Gebäude in den Grundstücksbereichen entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen realisiert werden, so dass auf der einen Seite der Straßenraum gefasst wird und ein angenehmes Erscheinungsbild der Verkehrsflächen erreicht wird. Andererseits sollen so die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer Bebauung frei gehalten werden, so dass zwischen der Bebauung grüne Schneisen zwischen der Okenstraße und der freien Landschaft verbleiben, die zum einen eine ökologische Wertigkeit haben, zum anderen jedoch auch das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen, indem Sichtbeziehungen erhalten bleiben und der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung entsteht. Die in der Planung dargestellten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie

Gesimse, Dachvorsprünge, Balkon- oder Terrassenüberdachungen geringfügig (5,0 x 1,0 m) überschritten werden und auch hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen wie Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um im Rahmen der doch relativ engen Baufenster für die Bauherren eine gewisse Flexibilität zu erreichen. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit wurde für Doppelhäuser in die Festsetzungen aufgenommen, hier soll ein baulicher Sichtschutz zwischen den Terrassen der beiden Hauseinheiten möglich sein, der bis zu 2,0 m über die Baugrenze hinausreichen darf. Darüber hinaus stehen diese definierten Überschreitungsmöglichkeiten im Einklang mit den städtebaulichen Zielen, so dass insgesamt ein angemessenes Erscheinungsbild des Plangebiets gewährleistet ist.

#### 5.2.5 **Stellung baulicher Anlagen**

In der Planzeichnung werden für die Baufenster die zulässigen Firstrichtungen eingetragen. Diese wurden so gewählt, dass die Gebäude so zum Straßenraum orientiert sind, dass ein harmonisches Stadtbild und im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Okenstraße ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Darüber hinaus wird auch hinsichtlich des Ortsbildes, von der freien Landschaft betrachtet, die Bebauung optimiert und die Firstrichtung entsprechend festgelegt, so dass ein zu massives Inerscheintreten verhindert wird. Zusätzlich entstehen auf diese Weise südorientierte Dachflächen, so dass die Bauherren die Möglichkeit haben, Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, effizient auf den eigenen Dächern zu errichten.

#### 5.2.6 **Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten**

Das Konzept für die Bebauung im Plangebiet sieht vor, die Bebauung entlang der Stichstraßen zu konzentrieren, um den Straßenraum zu fassen und die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freizuhalten. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen so gewählt, dass baulich in Erscheinung tretende Anlagen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sind. Einzig kleine bauliche Anlagen mit weniger als 13 m<sup>3</sup> Rauminhalt dürfen frei auf den Grundstücken positioniert werden, so dass kleine Gartenschuppen auch in den rückwärtigen Bereichen zulässig sind. Diese sind jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht prägend für die Gartenflächen, so dass die Zulässigkeit dem städtebaulichen Konzept nicht entgegensteht.

Darüber hinaus sind für Garagen, Carports und Stellplätze Abstände definiert, die aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen den Anlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. Für Garagen und Carports wurde dabei festgesetzt, dass sie einen Abstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten müssen. Damit treten hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen zurück, so dass die Vorgartenzone von einer Bebauung freigehalten ist, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Der Abstand von 5,0 m wurde dabei gewählt, um die so entstehende Fläche vor der Garage oder dem Carport als weiteren Stellplatz nutzen zu können, so dass auf den teilweise auch sehr schmalen Grundstücken ebenfalls 2 Fahrzeuge abgestellt werden können. Darüber hinaus ist aus Verkehrssicherheitsgründen gewährleistet, dass die ausfahrenden Fahrzeuge eine ausreichende Sicht auf den Straßenverkehr haben und dass im öffentlichen Straßenraum keine Haltevorgänge stattfinden, während beispielsweise das Garagentor geöffnet wird.

### 5.2.7 **Verkehrsflächen**

#### Höhenlage

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets realisiert. Die festgesetzten Höhenkoten beziehen sich auf die aktuellen Fachplanungen. Um einem gegebenenfalls auftretendem Anpassungsbedarf Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass von den zulässigen Höhen um bis zu 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden darf.

#### Zufahrtsverbot

In der Planzeichnung werden im Norden entlang des bestehenden Weges sowie entlang der Okenstraße Bereiche dargestellt, in denen keine Zufahrten auf die privaten Grundstücke zulässig sind. Entlang des nördlich angrenzenden Weges sollen aufgrund der Vorgaben des Gewässerrandstreifens und zum Schutz der rückwärtigen Grünflächen hier keine Zufahrten erfolgen, entlang der Okenstraße würden durch private Zufahrten gegebenenfalls die öffentlichen Stellplätze sowie die Bäume entfallen müssen. Darüber hinaus soll die Bebauung zu den Bereichen der Stichstraßen orientiert werden, so dass diese Wohnhöfe bilden und eine entsprechende Adressbildung erleichtern.

#### Ein- und Ausfahrten

Eine weitere Festsetzung betrifft die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken. Hier wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig ist. Zusätzlich soll dadurch erreicht werden, dass eine entsprechende Vorgartenzone ausgebildet werden kann.

### 5.2.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Planzeichnung sind entlang der beiden nördlichen Fußwegeverbindungen zwischen den Wendekreisen und der öffentlichen Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers einzuplanen und sicherzustellen. Der bisherige Abwasserkanal verläuft quer durch das Plangebiet. Dieser wird im Zuge der Erschließung und Realisierung des Plangebiets verlegt, so dass er innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt. Lediglich im Bereich der beiden Fußwegeverbindungen ist die öffentliche Verkehrsfläche nicht ausreichend dimensioniert, so dass hier auf den privaten Grundstücken ein entsprechendes Recht notwendig wird, so dass die Stadtentwässerung Offenburg hier die Leitungen auch langfristig pflegen, instandhalten und bei Bedarf reparieren kann.

### 5.2.9 **Anzahl der Wohnungen je Gebäude**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Plangebiet begrenzt. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern maximal 2 je Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung wurde aus verschiedenen Gründen in die Bauvorschriften aufgenommen. Zum einen soll die geplante städtebauliche Struktur im Plangebiet entwickelt werden, um vor allem Familien einen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung vieler kleiner Wohneinheiten würde dem entgegenstehen. Darüber hinaus würden viele kleine Wohneinheiten auch einen entsprechenden Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken

generieren, so dass die Freiflächen zu einem Großteil von diesen in Anspruch genommen würden, so dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets nicht mehr gewährleistet wird. Darüber hinaus würde auch der Verkehr auf den Stichstraße massiv erhöht.

Auf der anderen Seite soll den zukünftigen Bewohnern jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden, 2 Wohneinheiten zu realisieren, um Familien die Möglichkeit zu geben, auch generationenübergreifend die neuen Bauflächen zu nutzen.

Zusätzlich befindet sich das Baugebiet am Ortsrand. Städtebaulich ist eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erwünscht, um so eine dem Ortsrand entsprechende geringe Dichte zu erzeugen. Ein höher verdichteter Bereich mit Mehrfamilienhäusern ist hier nicht erwünscht.

#### 5.2.10 **Grünordnerische Maßnahmen**

In die Bebauungsvorschriften werden verschiedene Grünordnerische Maßnahmen aufgenommen, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, aber auch die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht werden diese Maßnahmen begründet, basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme sowie einer Bewertung der vorhanden sowie der zukünftig geplanten Strukturen.

### 5.3 **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

#### 5.3.1 **Dächer**

##### Dachform / Dachneigung

Das Plangebiet ergänzt mit seiner geplanten Bebauung den bestehenden Ortsrand von Bohlsbach. Da sowohl innerhalb von Bohlsbach als auch im engeren Umfeld des Plangebiets nur Gebäude mit einem Satteldach und vereinzelt auch Walmdächern gebaut wurden, soll auch im Plangebiet das Sattel- und Walmdach zwingend vorgeschrieben werden, so dass sich das neue Wohngebiet in die vorhandenen Strukturen einpasst und ein harmonischer Ortsrand entsteht.

Die Dachneigung wird auf 30° bis 48° zugelassen, um den Bauherren eine angemessene Flexibilität zu ermöglichen. Die Gewährleistung einheitlicher Dachgestaltungen für aneinander gebaute Häuser wie Doppelhäuser wird durch die Vorschrift einer bestimmten Dachneigung (40°) erreicht. Unter der Bedingung der einheitlichen Dachgestaltung der Doppelhäuser können dann im Zuge der konkreten Baugenehmigungen auch andere Alternativen im Rahmen der Vorschriften zur Dachneigung im Plangebiet zugelassen werden.

##### Dacheindeckung

Über die Dachform hinaus werden in die örtlichen Bauvorschriften auch Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung und den Dachaufbauten aufgenommen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien spiegeln die gewachsenen Strukturen in der Umgebung sowie im gesamten Stadtteil Bohlsbach wieder. So sind auf Grund der vorhandenen dörflichen Strukturen nur klassische rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig, glänzende Materialien sind hingegen völlig ausgeschlossen, um nachbarschaftliche Konflikte sowie negative Auswirkung auf die Umgebung zu vermeiden. Solaranlagen müssen auch aus blendfreiem Material sein.

##### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten basieren ebenfalls auf dem gewachsenen dörflichen Charakter von Bohlsbach sowie der unmittelbar umgebenden Bebauung. Den Bauherren soll einerseits ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährt werden, zum anderen soll das Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets harmonisch in die bestehende Struktur sowie das Ortsbild eingepasst werden.

#### 5.3.2 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter im Wohngebiet sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Basierend auf dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden die drei Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets so gering wie möglich dimensioniert. Die Stichstraßen sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht passierbar. Um die Entsorgung des Mülls zu organisieren, werden entlang der Okenstraße 3 Aufstellflächen für Müllbehälter in die Planungen aufgenommen, so dass bei Müllabholung die Bauherren hier ihre Mülltonnen abstellen können, ohne den Verkehr (Straße und Fußweg) zu beeinträchtigen. Selbst die hinteren Grundstücke sind nur knapp 50 m von diesen Aufstellflächen entfernt, das Gelände ist fast eben und die Stichstraßen entsprechend ausgebaut.

#### 5.3.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Innerhalb des Plangebiets sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, so können die Grundstückseigentümer sich in geeigneter Weise gegeneinander abschirmen, auf der anderen Seite bleiben jedoch die Freiflächen in den Bereichen zwischen der Bebauung wahrnehmbar und die Sichtbeziehungen durch das geplante Baugebiet können erhalten werden. Durch die festgesetzte Begrünung der Einfriedungen werden die Durchgrünung des Plangebiets und die Einbindung derartiger Anlagen in die Gartenzone verbessert. Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### 5.3.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Satellitenanlagen zu verhindern, ist im Plangebiet pro Gebäude nur eine solche Anlage zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüssel“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen ist.

#### 5.3.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### 5.3.6 Regenwasserrückhaltung / Versickerung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnah zu beseitigen. Wie sich jedoch im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung gezeigt hat, ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Baugebiets „Westlich der Okenstraße“ nicht möglich. Aus diesem Grund soll das anfallende Oberflächenwasser in den nördlich gelegenen „Mur-Graben“ bzw. in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Okenstraße eingeleitet werden. Um die hydraulische Situation im Entwässerungsgraben durch die zusätzliche Regenwassereinleitung nicht zu verschlechtern, ist eine Rückhaltung und Abflusssdrosselung vorgesehen.

Geplant ist ein naturverträgliches Regenwasserbeseitigungskonzept, nach dem eine naturnahe zentrale Rückhalte mulde innerhalb der westlich ans Plangebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche angelegt wird. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet (Ausnahme siehe unten) soll entweder direkt von den Baugrundstücken oder indirekt über ein oberirdisches Rinnensystem in den öffentlichen Verkehrsflächen in diese Mulde geleitet werden.

Die neue Rückhalte mulde ist in der Regel 0,6 bis 0,9 m tief und seitlich flach geböscht. Das Rückhaltevolumen ist in Kaskaden aufgeteilt. Die Mulde ist Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ist in die für das Gebiet ermittelnden Ausgleichsmaßnahmen einbezogen. Das gesamte System zur Rückhaltung der anfallenden Niederschläge ist insgesamt so dimensioniert, dass 20-jährige Ereignisse, d.h. Regenereignisse die seltener als alle 20 Jahre auftreten, nicht auf die angrenzenden Grundstücke ausborden.

Trotzdem wurde zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen in die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die Bestimmung einer Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe aufgenommen, nach der diese mindestens 0,10 m über dem höchsten Punkt der Bordsteinoberkante liegen muss. Darüber hinaus wird ein Hinweis in die Festsetzungen aufgenommen, nachdem auch Garagen, Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend gesichert sein sollten. Diese Maßnahmen liegen jedoch in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können die Grundstücke entlang der Okenstraße (mit Ausnahme des nördlichsten Grundstückes) jedoch nicht an diese Rückhalte mulde angebunden werden, so dass diese Grundstücke an den bestehenden und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal in der Okenstraße angeschlossen werden.

## **6 Umweltbelange und Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt.

Zudem ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Des Weiteren werden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen und im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Die hierfür erforderlichen Leistungen werden als Teil II der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

## **7 Bodenordnung, Erschließung und Kosten**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist daher Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets. Die erforderliche Umliegung der Grundstücke soll auf freiwilliger Basis auf der Grundlage eines Grundstücksneuordnungsvertrages erfolgen. Die Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, in dem sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme der Erschließungskosten verpflichten. Beide Verträge wurden abgeschlossen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgte.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbau, Entwässerung, Spielplatz) wird im Auftrag und auf Kosten der Erschließungsgemeinschaft der Eigentümer durchgeführt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

**8 Flächenbilanz**

	Gesamtfläche	1,6 ha	100 %
öffentlich	Verkehrsfläche	3.471 m <sup>2</sup>	21,7 %
	- Straße	2.173 m <sup>2</sup>	
	- Fußweg	413 m <sup>2</sup>	
	- Wirtschaftsweg	759 m <sup>2</sup>	
	- Parken	80 m <sup>2</sup>	
	- Trafostation	23 m <sup>2</sup>	
	- Müllstandorte	23 m <sup>2</sup>	
öffentlich	Öffentliche Grünfläche	2.487 m <sup>2</sup>	16,0 %
	Straßenbegleitgrün	69 m <sup>2</sup>	
privat	Wohngebiete	9.969 m <sup>2</sup>	62,3 %

Offenburg, den 25.01.2018



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

Der Planverfasser