



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan
„Südlich der Jakobstraße“,
1. Änderung

- Begründung

SATZUNG

25.05.2021/ 03.06.2024

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0178 / 10 27 669
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B PLAN 

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725/ 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
1. Planungsrechtliche Situation.....	7
2. Grundbesitzverhältnisse.....	8
E. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
F. VERFAHRENSART	9
G. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	10
H. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	15
5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	15
6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	15
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Niederschlagswasser	16
7.2 Maßnahmen zur Rückhaltung/ Verdunstung von Niederschlagswasser	16
7.3 Baumpflanzungen	17
J. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	17
K. ARTENSCHUTZ.....	17
L. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	18
1. Kleinklima/ Klimaanpassung	18
2. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2.....	19
M. BODENORDNUNG	19
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	20
1. Dächer und Außenwände	20
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	21
3. Einfriedungen	21
TEIL II: VERFAHREN	23

Die 1. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ vom 25.05.2021 sind grau hinterlegt.

Die übrige Begründung des Bebauungsplans „Südlich der Jakobstraße“ gilt unverändert weiter.

Bearbeitung

stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan

Dr.- Ing. Christine Halfmann
Welzbachstraße 35a
55437 Appenheim

Bettina Krell GmbH

Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing.(FH) Bettina Krell
Landschaftsarchitektin
Unterdorfstraße 37
76889 Oberotterbach

Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Fachbereich Verwaltung Bauen
Konrad-Lerch-Ring 6
76877 Offenbach

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet der 1. Änderung liegt in der Mitte von Offenbach und ergibt sich aus zwei Teilbereichen:

- ca. 1 ha zwischen Haydnstraße und Beethovenstraße,
- ca. 0,5 ha östlich am nördlichen Teil der Straße Im See

Die Teilgeltungsbereiche und deren Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ vom 23.07.1957 diente der Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischt landwirtschaftlichem Charakter in offener Bauweise. Dies würde heute am ehesten einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO entsprechen.

Die Ortsgemeinde Offenbach hat den Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ in der Zwischenzeit aufgehoben, da der Bebauungsplan nicht rechtskonform war. Nunmehr beurteilt sich die Zulässigkeit nach den Zulässigkeitsmaßstäben der Umgebungsbebauung.

Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, aber auch infolge eines Generationenwechsels unterliegt das Gebiet einem hohen Änderungsdruck.

Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass sich das Plangebiet in einer durch Generationenwechsel bestimmten Umstrukturierung befindet. Altersbedingt werden einzelne Wohngebäude frei. Es ziehen Familien mit Kindern nach, die Wohnbedürfnisse ändern sich. Die maßvolle bauliche Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Im Plangebiet sind zudem noch freie Flächen in sogenannter zweiter Reihe feststellbar. So gibt es aktuell zwei Anfragen jeweils für eine bauliche Nachverdichtung in 2. Reihe.

Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung soll eine bauliche Verdichtung nach städtebaulichen Kriterien erfolgen.

- In dieser unbeplanten Ortslage ist ein hoher Druck bzgl. der Nachverdichtung feststellbar.
- Die Regelungen des § 34 BauGB sind nur bedingt geeignet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sukzessive führt dies zu einer zunehmenden baulichen Verdichtung ohne städtebauliche Steuerung.
- Stadtgestalterische Aspekte sind nicht regelbar.

Die geplante bauliche Nachverdichtung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Plangebiet wurde ein Städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Konzeptes erfolgte die Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Der Anlass der 1. Änderung ergibt sich aus der Beschlussvorlage Nr. 2022/ 0389 zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11.10.2022. Demnach ist bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Jakobstraße“ der Wunsch entstanden, im Bereich WA1 die Höhe der Bebauung in zweiter Reihe auf ein Geschoss zu beschränken und dies ergänzend über die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen zu regeln. Dies bedeutet aber auch die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,4 und damit auch die zulässige Dichte zu reduzieren. Eine Reduzierung der zulässigen Geschossflächenzahl in den ersten 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und eine eventuell dadurch eintretende Bodenwertminderung kommt nicht in Betracht. Daher soll die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 beibehalten, die Verteilung der Baumasse aber differenzierter geregelt werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Grundsätze:

- Die Ortsgemeinde (PS 1.2.4.1(Z)). Über den örtlichen Bedarf der wohnungsnahen Grundversorgung einfacher Stufe hinausgehende Versorgungsaufgaben zur Deckung des überörtlichen Grundversorgungsbedarfs werden wahrgenommen.
- Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie beispielsweise Baulücken sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen (PS 1.4.1.4 (Z)).
- Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen (PS 1.4.1.2 G).
- In Offenbach soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an **der Eigenentwicklung** orientieren (PS 1.4.2.1 (Z)).

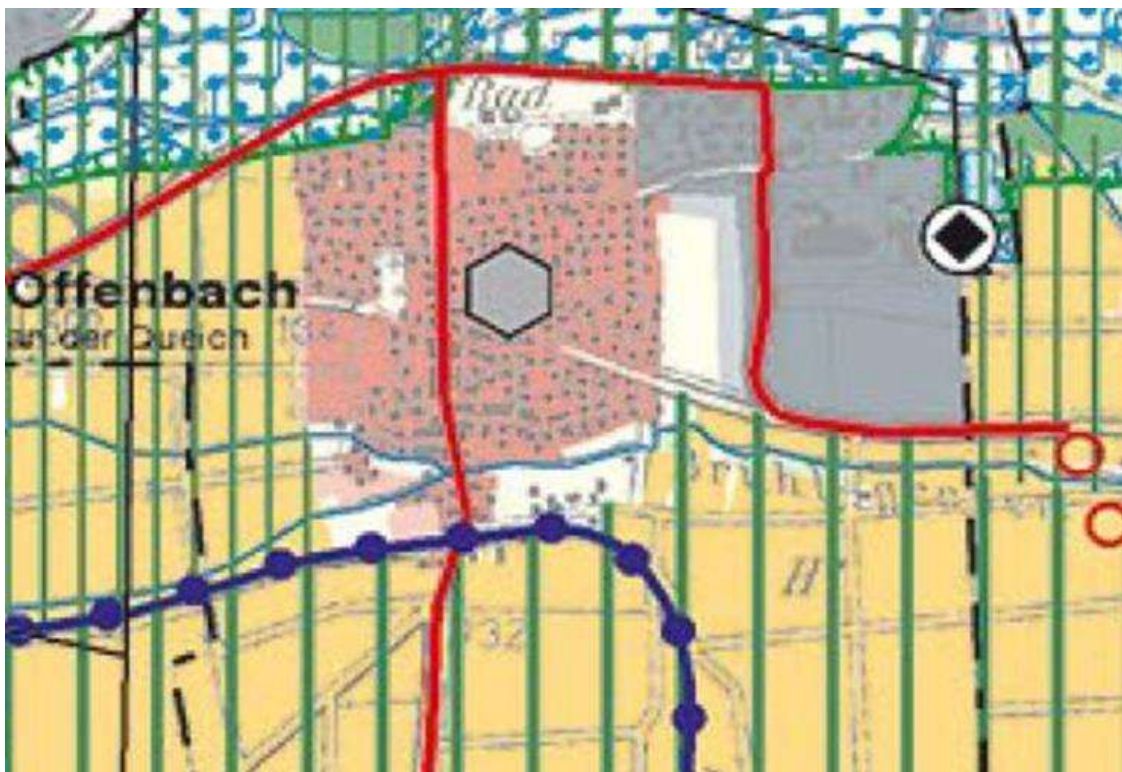


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der ursprünglich rechtskräftige **Bebauungsplan** „Südlich der Jakobstraße“ vom 23.07.1957 diene der Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischt landwirtschaftlichem Charakter in offener Bauweise. Dies würde heute am ehesten einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO entsprechen.

Der Umfang des Baugebietes ist nach Maßgabe des genehmigten Aufbauplanes vom 05. Mai 1955 abgestimmt.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung erfolgte in Abhängigkeit von der Geschossigkeit:

- bei 1 ½-geschossigen Gebäude = von 51° Neigung,
- bei 2-geschossigen Gebäuden = ca. 33° Neigung.

Darüber wurden detaillierte Festsetzungen bzgl. der Nebengebäude (Waschküche, Stallungen und Scheunen) getroffen. Die Grundstücksgrößen sollten 750 bis 850 qm nicht überschreiten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein klassisches Gebiet der 50er Jahre mit einem hohen Anteil von Selbstversorgern. Aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen hat sich der Charakter des Gebietes grundlegend verändert; die Wohnnutzung herrscht vor.

Der Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ wurde in der Zwischenzeit aufgehoben, sodass ein **unbeplanter Innenbereich** entstanden ist. Die Regelungen des § 34 BauGB sind aber nur bedingt geeignet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die meisten Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentliche Grünfläche sowie das Grundstück des DRK Deutsches Rotes Kreuz sind im Eigentum der Ortsgemeinde Offenbach.

E. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, aber auch wegen eines Generationenwechsels im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet mit seinen großen Gärten ist ein hoher Änderungsdruck zu verzeichnen. Vereinzelt sind bauliche Verdichtungen im Plangebiet bereits erfolgt. Sie sind das Ergebnis einer Einzelfallbeurteilung und durch Zufälligkeit geprägt. Die bauliche Nachverdichtung bedarf aber einer gezielten Steuerung um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und damit eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld des Bebauungsplans ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für künftige Festsetzungen entwickelt (STADTCONCEPT 2018).

Der öffentlichen Raum im Plangebiet wird überwiegend durch giebelständige Gebäude entlang der Straßen geprägt. Dabei stehen die Gebäude abschnittsweise unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie, wieder andere rücken um 3 bis 4 m von der Straßenbegrenzungslinie ab. Vereinzelt sind Platzbereiche anzutreffen, die komplett asphaltiert sind und eher der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen als den Bewohnern zum zeitweiligen Aufenthalt. An der Ecke Im See/ Mozartstraße besteht eine kleine dreiecksförmige Grünfläche mit markantem Baumbestand, aber geringer Aufenthaltsqualität.

Die Grundstücksbreiten variieren von 14 m bis 19 m, die Grundstückstiefen liegen überwiegend bei 35, 40 und 45 m. Noch herrscht eine Kniestockbebauung vor; teilweise wurden die Bestandsgebäude auf zwei Vollgeschosse aufgestockt.

Aufgrund der relativ großen Grundstücke einerseits, aber auch wegen fehlender Flächenalternativen ist bereits jetzt eine hohe Nachfrage zu einer baulichen Nachverdichtung für Wohnzwecke feststellbar. Das Plangebiet ist für eine bauliche Nachverdichtung geeignet, da es derzeit überwiegend locker bebaut ist. Die Grundflächenzahlen des Bestands liegen im Wesentlichen bei rund 0,15; es gibt aber auch Bereiche, die bereits verdichtet wurden oder aber eine besondere Nutzung darstellen und daher punktuell auch eine höhere Grundflächenzahl von rund 0,2 bzw. 0,4 aufweisen.

Es gibt unterschiedliche Ansätze zur baulichen Nachverdichtung des Plangebietes

1. Grundsätzlich seitliche Erweiterung bei ausreichender Grundstücksbreite.
2. Bis zu einer Tiefe von 35 m durch Anbau/ Erweiterung der giebelständigen Baukörper in die Tiefe an der Bachstraße, Nordseite Haydnstraße, Südseite Beethovenstraße und Mozartstraße.
3. Ab einer Grundstückstiefe von 40/ 45 m durch Bildung von Hammergrundstücken mit eigenständiger Bebauung in 2. Reihe über die Südseite Haydnstraße und Nordseite Beethovenstraße.
4. Ab einer Tiefe von 45 m Erschließung von der Rückseite über die Albert-Schweitzer Straße.

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 29.06.2017. Der baurechtlich genehmigte Stellplatznachweis bereits bestehender Wohneinheiten gilt unverändert weiter.

Die bestehenden Straßenfluchten, die durch Vor-/ Rücksprünge gekennzeichnet ist, müssen auch künftig beibehalten werden.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Bestand der Hauptgebäude gesichert.

Die zulässige höhere Nutzungsdichte erfordert gleichzeitig ein klimaangepasstes Bauen.

F. Verfahrensart

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Hierdurch wird es möglich, dass Baugrundstücke maßvoll verdichtet werden.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Jakobstraße“ soll im WA1 das zulässige Nutzungsmaß über die Festsetzung von Gebäudehöhen sowie zusätzlichen Baugrenzen gesteuert werden. Dabei wird das zulässige Nutzungsmaß nicht reduziert; vielmehr wird die räumliche Verteilung des Bauvolumens differenziert.

Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

G. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist durch bestehende Straßen bereits verkehrlich angebinden. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten im WA1 werden über die Albert-Schweitzer-Straße - außerhalb des Geltungsbereichs - verkehrlich angebinden. Der Querschnitt der Albert-Schweitzer-Straße beträgt rd. 5,50 m und lässt somit einen Begegnungsverkehr von Pkw/ Fahrrad und Pkw/ Pkw zu. Die Länge der Albert-Schweitzer-Straße beträgt ca. 300 m und ist als Stichstraße mit Wendebereich angelegt. Mit ihr werden die Hausnummern 1 bis 14 mit überwiegend 1 ½-geschossiger Doppel- und Reihenhausbebauung erschlossen. Laut RAST 06 handelt es sich um eine Wohnstraße mit ausschließlicher Erschließungsfunktion. Selten vorkommende Begegnungsfälle Pkw/ Müllfahrzeug oder Pkw/ Lkw können auf Sicht erfolgen, da Standflächen vorhanden sind.

Die Vergrößerung der Bebauungstiefe entlang der Erschließungsstraßen sowie die Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich ermöglichen eine Wohnbebauung in 2. Reihe, welche jeweils über das Vorderliegergrundstück angebinden wird. Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind Überfahrtsrechte zur Sicherung der Erschließung über Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Über einen separaten Fußweg besteht eine Verbindung zur Esslinger Straße mit ihren Versorgungseinrichtungen.

Eine Bushaltestelle der Buslinie 555 befindet sich an der Turn- und Festhalle in fußläufiger Entfernung.

H. Ver- und Entsorgung

Das überwiegend bebaute Plangebiet ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen bereits voll erschlossen.

Bei der Neubebauung in der 2. Reihe kann die **Schmutzwasserableitung** über neue Hausanschlüsse über vordere Grundstücke (öffentlich-rechtliche Sicherung über Baulast) erfolgen oder aber durch die Verwendung vorhandener Anschlüsse in 1. Reihe. Dies wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären sein.

Bei der **Niederschlagsentwässerung** steht primär der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts im Vordergrund. So sollen zur Reduzierung von Oberflächenwasser aber auch zur Erhöhung der Verdunstung die Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dauerhaft wasserdurchlässig hergestellt werden.

Laut Generalentwässerungsplan ist eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation wegen Auslastung nicht mehr möglich. Hinzu kommt ein geringer Grundwasserflurabstand.

Aus diesem Anlass wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Im geotechnischen Bericht (ICP 2020) wurde die Versickerungseignung der Böden punktuell durch Bodenproben

untersucht. Dabei hat sich ergeben, dass die Böden überwiegend **wenig bis nicht** für eine Versickerung nach den Regeln der DWA-A 138 Regelwerk (Ausgabe April 2005) **geeignet** sind. Eine Unterschreitung der Mindestdurchlässigkeit nach der DWA-A 138 würde dazu führen, dass Versickerungsanlagen lange einstauen, anaerobe Verhältnisse auftreten und das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen negativ beeinflussen können. Die punktuellen Bodenproben sind nicht ausreichend zur Beurteilung der Versickerungseignung des Bodens; eine flächenhafte Untersuchung ist jedoch nicht vorgesehen.

Die bestehenden Regenwasserkanäle sind an der Grenze ihrer Belastbarkeit angekommen. Daher wird bislang im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrags parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt, dass das Niederschlagswasser bis zu einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von 40 % über bestehende Regenwasserkanäle abgeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser darüberhinausgehender abflusswirksamer Befestigungen ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten; als Rückhaltevolumen sind 4 m³/ 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche vorzusehen. Ein auf max. 1 l/s gedrosselter Notüberlauf ist zulässig, sofern ein ausreichendes Rückhaltevolumen beim folgenden Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Da laut Verbandsgemeindewerke Offenbach diese Einzelfallregelung auch bei einer geplanten baulichen Nachverdichtung die Funktionsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle gewährleistet ist, wird die Niederschlagsentwässerung auf die Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abgeschichtet. Bei Überschreiten des abflusswirksamen Befestigungsgrades von 40 % sind die zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen dezentral auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Bestandsgebäude können somit auch weiterhin das Niederschlagswasser im genehmigten Umfang in den Regenwasserkanal einleiten. Das Niederschlagswasser von Anbauten oder auch Neubauten ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Kommt es zu Grundstücksteilungen, so kann auch bei Bestandsgebäuden eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich werden.

Der Grundstückseigentümer kann sich für eine geeignete Form der Rückhaltung/ Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser entscheiden.

- Dauerhaft wasserdurchlässig versiegelte Flächen zur Vermeidung von Oberflächenwasser; die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten. Zu den vermeidenden Maßnahmen gehört auch das Verbot von Stein- und Schottergärten mit wasserundurchlässigem Vlies.
- Mulden und Rigolen.
- Ausreichend dimensionierte Retentionszisterne; hierauf darf das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht angerechnet werden.
- Retentions-Gründächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zur Rückhaltung/ Verdunstung des Regenwassers.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden und eine Versickerung über Schächte ist unzulässig. Es wird empfohlen, in Zisternen gesammeltes Niederschlagswasser als Gießwasser zu verwenden oder als Brauchwasser zu nutzen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Wohnbebauung aber auch die Erweiterung der Wohnbebauung auf den noch freien Flächen im Plangebiet werden mit einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und wegen dem vorherrschenden Wohncharakter sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse. Der Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ vom 23.07.1957 diente der Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischt landwirtschaftlichem Charakter in offener Bauweise. Dies würde heute am ehesten einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO entsprechen. In dem Bebauungsplan wurden weder die Grundflächenzahl noch die Geschossflächenzahl festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl der Bestandsbebauung liegt zwischen 0,1 bis 0,2 und vereinzelt bei 0,3 bis 0,35. Der ursprüngliche Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes ist somit noch ablesbar. Es besteht noch Verdichtungspotential

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht weit überwiegend eine bauliche Verdichtung. Mit der Grundflächenzahl von maximal 0,4 werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Bebauung an der Straße Im See 13 erlangt durch diese Festsetzung einen passiven Bestandsschutz. Dies resultiert aus der seitlichen Grenzbebauung.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Herstellung von Zubehöranlagen um 50 % überschritten werden, sodass die Gesamtversiegelung bei maximal 60 % liegt.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Situation gibt es im Plangebiet keine Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung; theoretisch ist eine Versiegelung bis zu 100 % möglich. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird nunmehr die Gesamtversiegelung auf 60 % eingeschränkt; eine bereits vorhandene, darüber hinaus gehende Versiegelung wird somit auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Bei Neu-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen greifen die Festsetzungen zur zulässigen Gesamtversiegelung.

Abweichend hiervon darf im WA4 zur Herstellung von Sozialwohnungen (Im See 38, 40 und Mozartstraße 2) die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) überschritten werden.

Die **abweichenden Bestimmungen** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO resultieren aus den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten und sind durch besondere Umstände ausgeglichen:

Der Bereich WA4 befindet sich in günstiger Lage zum Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen. Hier soll auf zwei gemeindlichen Grundstücken bezahlbarer Wohnraum gesichert und zusätzlich hergestellt werden. Der soziale Wohnungsbau erfordert eine gewisse Nutzungsdichte und einen ebenerdigen Stellplatznachweis und stellt so einen Beitrag zur Angebotsvielfalt auf dem Wohnungsmarkt dar. Das Angebot soll auch auf einem angrenzenden privaten Baugrundstück ermöglicht werden.

Durch die Nachverdichtung bereits erschlossener Wohnbaugrundstücke mit sozialem Wohnungsbau wird zudem ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch die abweichenden Bestimmungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet aber auch hieran angrenzend nicht beeinträchtigt. Gebäudeabstände zur Nachbarbebauung gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Bei der Realisierung der geplanten Bauvorhaben kann die vorhandene Erschließung in ihrem heutigen Ausbaustandard leistungsfähig betrieben werden.

Die anfallenden Niederschläge werden durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück zurückgehalten.

Auf die Gestaltung des Ortsbildes wird Rücksicht genommen.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich am baulichen Bestand sowie den Vollgeschossen. Aufgrund der bestehenden geringen Baudichte fällt auch die bestehende Geschossflächenzahl gering aus, insbesondere in Bereichen mit 1-geschossiger Bebauung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 ermöglicht eine Nachverdichtung; dennoch werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie am baulichen Bestand und eröffnet gleichzeitig eine bauliche Erweiterung. Es sind 1- und 2-geschossige Gebäude zulässig. Zusätzlicher Wohnraum ergibt sich im Dachraum; Dachaufbauten sind zulässig. Hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird keine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in der vorwiegend ebenen Fläche über die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausreichend geregelt.

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungsmaße wird die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden hierdurch aber auch bauliche Nachverdichtungen und damit eine Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse ermöglicht. Der Umfang der baulichen Nachverdichtung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept (STADTCONCEPT 2018).

Die demografische Entwicklung und gesamtgesellschaftliche Veränderungen führen zu einer geänderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Es ist eine Entwicklung zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße erkennbar. Die Ursache hierfür ist zum einen die wachsende Zahl älterer Menschen, die überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten leben. Es werden besondere Anforderungen an die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Ausstattung des Wohnumfelds gestellt. Die Anzahl kinderreicher Familien nimmt infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Zeitgleich haben Junge und auch kinderlose Paare, bedingt durch berufliche Tätigkeit, nicht viel Zeit für Haushalt und Garten; eher kleinere Häuser oder Grundstücke sind zunehmend gefragt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen auch die Umsetzung zunehmend nachgefragter kleinerer Wohnformen wie Single-Häuser in günstiger Lage zum Versorgungskern der Ortsgemeinde Offenbach.

Im Übrigen sind kleinere Wohnformen auch leichter finanzierbar; dies gewinnt u.a. vor dem Hintergrund der aktuellen Rentendebatte zunehmend an Bedeutung.

2.4 Gebäudehöhen im Bereich WA1

Im Bereich WA1 wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der gewählten Dachform festgesetzt. Um hierbei spürbare Steuerungseffekte erzielen zu können, wird zudem die Vielfalt zulässiger Dachformen eingeschränkt; es sind lediglich Sattel- und Flachdächer zulässig.

Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 ist neben dem Erdgeschoss ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss zulässig, welches bei einer Flachdachbebauung teilweise 2-geschossig in Erscheinung treten kann.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das bestehende Wohngebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der Siedlung. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Faktisch ergibt sich die Länge der Gebäude aus der Struktur der Grundstückszuschnitte und liegt somit deutlich unterhalb von 50,00 m.

Im WA5 wird wegen der bestehenden einseitigen seitlichen Grenzbebauung auf Grundstück Flst-Nr. 3527/12 (Hermann-Platz-Straße) eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung überwiegend über Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am baurechtlichen Bestand mit seinen Gebäudefluchten und an der speziellen Grundstückssituation. Es ergeben sich Bebauungstiefen von 12 bis 25 m; im Einzelfall aber auch - bedingt durch den baurechtlichen Bestand - Abweichungen hiervon.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwandbreite bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Bei den Terrassen ist die zulässige Grundfläche einzuhalten.

Zum Erhalt der charakteristischen Straßenführung durch die Bebauung an der Bach-, Haydn-, Beethoven-, Mozartstraße und Am See werden die Gebäudewandflächen in Teilbereichen über Baulinien zwingend festgesetzt. Hierdurch werden die markanten Straßenfluchten auch künftig gesichert.

Im Bereich WA1 wird durch die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Bebauung in 1. Reihe und 2. Reihe ein ausreichender Abstand zueinander gewahrt. Eine gewisse Einheitlichkeit der Baukörper hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück sorgt für ein großzügigeres Erscheinungsbild mit höherer Aufenthaltsqualität. In diesem Zug werden auch die Baugrenzen der betroffenen Teile von WA2 bzw. WA3 angepasst.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine differenzierte Regelung wird für die Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraßen getroffen. Auch künftig sind die charakteristischen grün gestalteten Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze/ Baulinie) zu erhalten; daher sind hier weder hochbauliche Nebenanlagen noch Garagen zulässig. Garagen müssen mindestens 6,00 m und Carports vor den Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten. Vereinzelt weichen tatsächlich hergestellte Garagen von dieser Regelung ab; diese erlangen durch die Festsetzung einen passiven Bestandsschutz.

Ergänzend werden stadtgestalterische Regelungen unter bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird bei der Bebauung unmittelbar angrenzend an die Erschließungsstraßen die zulässige Ein- und Ausfahrt auf eine Breite von maximal 6,00 m je Baugrundstück begrenzt. Gleichzeitig kann hierdurch der Anteil der Oberflächenversiegelung zugunsten begrünter Vorzonen mit halb-öffentlichem Charakter reduziert werden.

Bei Baugrundstücken in sogenannter 2. Reihe (Hammergrundstück mit schmalen Erschließungsweg entlang des Vorderliegergrundstücks) wird die zulässige Breite der Ein- und Ausfahrt auf maximal 3,00 m begrenzt. Auch dies dient der Verkehrssicherheit.

6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Die Eigenart des Plangebietes wird weitgehend durch Gebäude mit 1 bzw. 2 Wohnung(en) / Wohngebäude geprägt. Hier kommt der ursprüngliche Charakter eines Kleinsiedlungsgebiets (kleine Häuser und große Gärten) zum Ausdruck. Vereinzelt sind Wohngebäude mit 3, 4, 5 und sogar 6 Wohnungen je Wohngebäude anzutreffen.

Die Eigenart des Baugebietes soll bei der Erweiterung zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude erhalten bleiben; hierzu gehören auch dem Wohnen zugeordnete, begrünte Freibereiche.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist abhängig von der Lage auf dem Grundstück sowie dem baurechtlichen Bestand:

- Überwiegend 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte im WA2, WA3 und WA5: Dies bedeutet für bestehende Einzelhäuser weit überwiegend eine Zunahme um 1 Wohneinheit je Wohnhaus bzw. die planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Bestands von Einzelhäusern.
Bei dem vorhandenen Einzelhaus auf Flst-Nr. 3516/23 mit 3 Wohneinheiten wird der baurechtliche Bestand auf den passiven Bestandsschutz¹ gesetzt.
- 1 Wohnung je Einzelhaus im Blockinnenbereich zwischen Haydnstraße und Beethovenstraße sowie westlich der Albert-Schweitzer-Straße jeweils im WA1: Dies ermöglicht zusätzlichen Wohnraum (Neubau) mit begrenzter Versiegelung für Stellplätze unter Beibehaltung von prägenden Grünstrukturen.
- 6 Wohnungen je Wohngebäude im WA4 an der Ecke Am See/Mozartstraße: Dies ermöglicht eine intensive Nutzung von Wohngebäuden mit der Folge eines hohen Anteils an Oberflächenversiegelung. So kann kostengünstiger Wohnraum entstehen.

Die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden dienen der Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des bestehenden Wohngebietes.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Niederschlagswasser

Zur Vermeidung und Minderung von Niederschlagswasser sind bei der Gestaltung von Weg- und Stellplatzflächen dauerhaft wasserdurchlässige Beläge mit wasserdurchlässiger Tragschicht zu verwenden. Kies-, Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

Bereits bestehende wasserundurchlässige Beläge sowie Schotter- oder Kiesgärten werden durch diese Festsetzung planungsrechtlich unzulässig. Sie dürfen aber weiterhin als solche genutzt werden. Erst bei einer Umgestaltung greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

7.2 Maßnahmen zur Rückhaltung/ Verdunstung von Niederschlagswasser

Laut Generalentwässerungsplan sind die bestehenden Regenwasserkanäle an der Grenze ihrer Belastbarkeit angelangt. Im Zuge der baulichen Nachverdichtung ist das anfallende Niederschlagswasser ab einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von 40 % dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Der Grundstückseigentümer kann sich für eine der festgesetzten,

¹ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, U.v. 07.03.2013 C 10544/12 -, juris Rn 60

Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie fließende, gesetzlich gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte (BVerfG, Beschl. v. 24.07.2000 – 1 BvR 151/99, NVwZ 2001, 424)

geeigneten Formen der Rückhaltung/ Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser entscheiden. Ein Notüberlauf ist ausnahmsweise zulässig.
Verweis auf Kapitel H.

7.3 Baumpflanzungen

Durch standortgerechte Baumpflanzungen im überwiegend bereits bebauten Baugebiet soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden. So hat die Verdunstung der Blattflächen von Bäumen sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung der Bewohner mindert.

Darüber hinaus sind mit den Baumpflanzungen auch positive Auswirkungen auf das Straßen- und Quartiersbild verbunden.

Im bereits weitgehend bebauten Plangebiet entsteht die Anpflanzbindung für standortgerechte Bäume im Zuge genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben; dies betrifft auch Erweiterung und Umbau sowie Umnutzung.

Im WA4 wird im Rahmen einer abweichenden Regelung die Anpflanzbindung modifiziert. Dies resultiert aus dem planerischen Ziel, Voraussetzungen für kostengünstiges Bauen zu schaffen. Infolge des hohen Versiegelungsanteils verbleibt weniger Fläche für Anpflanzbindungen.

Zudem wird ergänzend empfohlen Dächer und Fassaden, letztlich auch im Sinne eines klimaangepassten Bauens zu begrünen.

J. Natur- und Landschaftsschutz

Im Fachbeitrag Naturschutz (KRELL 2020) wurde zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Bestand schutzgutbezogen erfasst und bewertet und eine schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erstellt.

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes mit seinen teilweise hohen Gartenanteilen sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Dennoch enthält der Fachbeitrag Naturschutz Empfehlungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen die teilweise in die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen des Fachbeitrags Naturschutz verwiesen.

K. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung (FUSSER 2019) ergibt, dass aufgrund der Ausstattung des Eingriffsbereiches eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen ist.

- Europäische Vogelarten
Auf Grund der Siedlungslage und der Biotopausstattung (Garten mit Gehölzen) ist mit dem Vorkommen von häufigen Vogelarten der **Gilde der Hecken- und Gehölzbrütern** zu rechnen. Diese können auf Grund ihrer Störungsunempfindlichkeit kleinräumig ausweichen. Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten könnten ebenfalls teilweise betroffen sein, insbesondere im Straßenzug der Mozartstraße.
- Fledermäuse
An einigen Gebäuden befinden sich Spalten im Dachbereich, die von Fledermäusen potenziell genutzt werden können. Die Gartenbereiche der Gebäude konnten bei der Übersichtsbegehung nur von außen betrachtet werden. Auf dem Luftbild sind keine großen Bäume zu erkennen.

Durch die geplante Erweiterungsbebauung werden unter Einhaltung jahreszeitlicher Rodungsverbote sowie Überprüfung auf potentielle Quartiere für gebäudebewohnende Vogelarten vor Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände² ausgelöst.

Das Vorhandensein von Fledermäusen und gebäudewohnenden Vögeln kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor Beginn von Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf potentielle Quartiere durchzuführen und im Verdachtsfall ggf. eine Ein- und Ausflugkontrolle vorzunehmen. Sollte sich herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an einem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ausführungen werden als artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden diese unter Auflagen und Bedingungen in die Abriss-/ Baugenehmigung aufgenommen.

L. Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Kleinklima/ Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Bestandsgebiet mit der geplanten Nachverdichtung dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Anpflanzung resistenter Bäume ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Tagen.
- Wasserdurchlässige Oberflächen sowie die empfohlene Dach- und Fassadenbegrünung ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen.
- Die Verwendung heller Materialien bei der Außenwandgestaltung wirkt einer sommerlichen Aufheizung entgegen.

² VGH BW, Urteil vom 18.04.2018, 5 S 2105/15:

Die in § 44 BNatSchG geregelten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände können die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans und damit seine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ausschließen.

2. Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO2

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinden sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (Neubauten und Bestandsbauten) und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan,
- Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen dienen der Gewinnung regenerativer Energien und damit der CO₂-Reduktion,
- Flächensparende, kompakte, und damit energiesparende Bauweise ergibt sich aus der baulichen Nachverdichtung,
- Grünflächen und die empfohlene Dachbegrünung funktionieren u.a. als CO₂-Speicher.

Die Entscheidung zur Durchführung einer energetischen Sanierung der Bestandsbebauung wird vom Bauherrn getroffen.

M. Bodenordnung

Die Planungen erfolgen in einem bereits bebauten Bereich. Eine gesetzliche Bodenordnung im Zuge der baulichen Nachverdichtung ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Das Plangebiet in der Ortsmitte ist weitgehend bebaut und eine kleinere Grünfläche entlang der Straße „Am See“ ist hergestellt. Es sind charakteristische Baustrukturen aus den 1960er Jahren erkennbar, die es zu erhalten gilt. Die prägenden 1½-geschossigen Siedlungshäuser mit steil geneigten Satteldächern sind markant gruppiert und über die Jahre kaum in ihrem Aussehen verändert worden. Aber auch Neubauten bzw. komplett sanierte Gebäude bedienen sich dieser Formensprache. Diese Bereiche gilt es zu erhalten, da sie identitätsstiftend sind und ein architektonisches Zeitzeugnis darstellen. Die Gebäude haben einen Kniestock, der es ermöglicht auch das Obergeschoss, in Kombination mit den zulässigen Dachaufbauten, für Wohnzwecke zu nutzen.

Zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit flach geneigten Satteldächern und teilweise ausgebautem Dach enthalten Ausbaupotential. Sie sind ebenfalls prägend für das Baugebiet.

In Teilbereichen besteht auf Grund der Größe der Grundstücke noch bauliches Entwicklungspotential.

Bei den bestehenden öffentlichen Straßen überwiegt eindeutig die verkehrliche Funktion; entsprechend gering fällt die Aufenthaltsqualität aus. Die ruhige Wohnlage bietet die Möglichkeit die Aufenthaltsqualität zu verbessern. In diesem Zusammenhang kommt auch den Vorzonen - Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze/ -linie und der Straßenbegrenzungslinie - eine besondere Bedeutung als halböffentlicher Bereich zu.

1. Dächer und Außenwände

Dächer

Die Wohngebäude im Plangebiet weisen Sattel- und Walmdächer unterschiedlicher Dachneigung auf. Vereinzelt sind Photovoltaik-Anlagen installiert, ebenso Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Materialien in Rottönen bis hin zu Anthrazit eingedeckt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erlauben (abhängig von der Geschossigkeit) Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer mit unterschiedlicher Dachneigung. Die Dachneigung wird dem alten, ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen und ist somit geeignet, ein wesentliches Gestaltmerkmal der Siedlung auch künftig zu sichern. Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind auch Flachdächer zulässig. Unter Einhaltung bestimmter Außenmaße sind auch Dachaufbauten zulässig; die Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel und Nebengiebel müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten soll eine Erweiterung des Wohnraumangebotes ermöglicht werden.

Die Dachüberstände werden aus ortsgestalterischen und regionaltypischen Gründen festgesetzt.

Im Bereich WA1 wird die Vielfalt zulässiger Dachformen auf Sattel- und Flachdächer eingeschränkt. In Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen kann die Gebäudekubatur und deren Lage auf dem Grundstück feingesteuert werden. Da neben dem einem Vollgeschoss immer auch ein Nicht-Vollgeschoss zulässig sein wird, kann je nach gewählter Dachform teilweise ein 2-geschossiges Erscheinungsbild entstehen, allerdings auf geringerer Grundfläche.

Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind unter Einhaltung gestalterischer Vorgaben zulässig; aufgeständerte Elemente sind nur auf Flachdächern zulässig.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden entlang der bestehenden Erschließungsstraßen die zulässigen Hauptfirstrichtungen für Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Diese orientieren sich am baulichen Bestand und greifen somit das vorgegebene Ordnungsmuster der Dachlandschaft auf. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen wechseln trauf- mit giebelständige Häusern. Um ein verträgliches Maß an Flexibilität zu gewährleisten, sind Abweichungen von der vorgegebenen Hauptfirstrichtung in einem bestimmten Maß zulässig. Nebenfirstrichtungen ergeben sich aus der Hauptfirstrichtung und stehen im rechten Winkel zueinander. Im Blockinnenbereich zwischen Haydnstraße und Beethovenstraße sowie westlich der Albert-Schweitzer-Straße sind zusätzlich Walm- und Zeldächer zulässig; hier wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

Im Interesse einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sind bei Gebäuden in 2. Reihe auch Retentions-Gründächer mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig. Die Neubebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße WA1 ist ebenfalls als Bebauung in 2. Reihe anzusehen.

Außenwände

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im und um das Plangebiet zu gewährleisten, werden in Anlehnung an die Gestaltung der umliegenden Gebäude helle Putzfassaden festgesetzt. Darüber hinaus soll durch helle Fassaden die einstrahlende Wärme reflektiert und damit einer sommerlichen Aufheizung entgegengewirkt werden. Die zulässigen Farbnuancen aller Farbfamilien können über den NCS-Navigator³ nachvollzogen werden.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Ein typisches Gestaltelement der Bebauung der 1960-er Jahre sind die begrünten Vorzonen. Diese halböffentlichen Bereiche zwischen Bauflucht und Straße sollen auch künftig erhalten und daher grundsätzlich von hochbaulichen Nebenanlagen und Garagen freigehalten werden. Lediglich Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fläche zulässig; die verbleibende Vorzone ist zu begrünen.

Gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 ist das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig. Dieses Verbot hat auch positive Auswirkungen auf die Ortsbildpflege, denn Grünstrukturen prägen die Freiräume in positiver Weise und erhöhen so die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus können durch die Unzulässigkeit von Schottergärten auch ökologische Defizite wie Bodenversiegelung, Hitzegenerierung und Reduktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie negative Auswirkungen auf die Erholung und Gesundheit vermieden werden.

3. Einfriedungen


Die Vorzonen entlang der Straßen sind überwiegend durch halbhohe Mauern und Zäune zur Straße hin eingefriedet, sodass Blickbeziehungen zwischen öffentlichem und privatem Bereich gegeben sind. Insgesamt ist eine Großzahl der bestehenden Baugrundstücke zu allen Seiten eingefriedet.

³ NCS Natural Colour System: 85%-iger Weißanteil

Um auch künftig den halb öffentlichen Charakter der privaten Vorzonen entlang der Straßenflächen zu erhalten, soll die Einsehbarkeit gewährleistet werden. Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen als Hecke sind unzulässig, da die zulässige Höhe auf Dauer nur schwer einzuhalten ist. Ansonsten ist die Höhe der Einfriedungen nicht geregelt.

Größere Teile des Wohngebietes sind als Wohn- bzw. Nutzgärten mit durchlässigen Einfriedungen angelegt. Dieser offene Charakter ermöglicht ein gemeinschaftliches Miteinander sowie ein durchgrüntes großzügiges Erscheinungsbild und trägt somit zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Auch künftig soll diese Durchlässigkeit, die das Gebiet prägt, erhalten werden. In der Folge sind an den verbleibenden Grundstücksgrenzen abseits der Erschließungsstraße und Gehwege nur Einfriedungen als Zäune in einer Höhe bis zu 1,80 m mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50 % zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, da hierdurch das gemeinschaftlich erlebte Grün der Privatgärten verloren geht. Stacheldrahtzäune sind auch aus Sicherheitsgründen unzulässig.

Landau, 25.05.2021/ 03.06.2024

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

 B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Jakobstraße“ beschlossen.

Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, aber auch infolge eines Generationenwechsels unterliegt das Gebiet einem hohen Änderungsdruck. Vor diesem Hintergrund soll durch eine maßvolle bauliche Verdichtung der zum Teil doch sehr großen Grundstücke zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die bauliche Nachverdichtung soll planungsrechtlich gesichert werden.

In seiner Sitzung am 11.04.2019 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen vorbehaltlich der Klärung der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet.

In seiner Sitzung am 02.12.2020 hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 07.01.2021; Frist 15.02.2021 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es sind 5 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen für das weitere Verfahren eingegangen.

Vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es sind 7 Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen für das weitere Verfahren eingegangen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Jakobstraße“ beschlossen. Ziel der 1. Änderung ist eine Feinsteuerung des zulässigen Nutzungsmaßes im WA1 um das teilweise 2-geschossige Erscheinungsbild in 2. Reihe zu steuern. Das zulässige Nutzungsmaß soll hierbei unverändert bleiben.

QUELLENANGABEN

1. Ökologische Leistungen Fußer (2019), Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ Offenbach an der Queich - Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Karlsruhe März 2019
2. ICP – Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (2020), Geotechnischer Bericht, W19002, VG Offenbach a. d. Queich – B-Plan „Südlich der Jakobstraße“ - Versickerungseignung der Böden mit geotechnischem Bericht, Rodenbach 30.03.2020
3. Bettina Krell GmbH (2020), Bebauungsplan „Südlich der Jakobstraße“ - Fachbeitrag Naturschutz (vereinfacht für § 13a BauGB) - Entwurf, Oberotterbach, 13. November 2020