

Zum Antrag von 1.9.1987  
des Stadt Offenburg  
gehörend.  
Anlage 3  
für Stadt Offenburg

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Halde"  
Stadtteil Fessenbach nach § 2 Abs. 6 BBauG

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Westseite der Straße "Zur Halde" vollständig bebaut; die Ostseite wird von Rebhängen gebildet.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein relativ steil nach Westen abfallendes Gelände, sodaß die Bebauung an der Straße aus Richtung Westen gesehen topographisch sehr exponiert liegt. Das Wohnhaus auf dem Flst. Nr. 2437 bildet hier in Richtung Süden durch seine Höhe einen unbefriedigenden, sehr harten Abschluß zur freien Landschaft. Da das südlich angrenzende Flst. Nr. 2501/1 sowohl erschließungs- als auch verkehrstechnisch ebenfalls erschlossen ist, kann mit einem niedrigeren, geschößweise versetzten Baukörper ein städtebaulich besserer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb dahingehend erweitert, daß das Grundstück Lgb.Nr. 2501/1 in den Geltungsbereich mit einbezogen wird. In Angleichung an die bisherigen Festsetzungen werden folgende Nutzungsziffern vorgesehen:

I + I Untergeschoß, Grundflächenzahl 0,25, Geschoßflächenzahl 0,35  
Dachneigung 32° - 35°.

Zur Erreichung der obengenannten Planungsabsicht werden die Bebauungsvorschriften ergänzt:

Der § 10 (Gestaltung der Bauten) wird in seinem 3. Absatz wie folgt erweitert:

- 3 b) Für das Flst. Nr. 2501/1 wird die Gebäudehöhe bergseitig auf max. 4,00 m, talseitig auf max. 6,00 m festgesetzt (gemessen vom Anschnitt an das natürliche Gelände bis Schnitt Außenwand / Dachhaut).

Durch das Abfallen des Geländes nach Westen und das Abrücken des geplanten Neubaus um 5,00 m von der Straßenhinterkante liegt der Erdgeschoßfußboden des Neubaus ca. 2,00 m unter Straßenniveau und damit niedriger als die nördlich angrenzende Bebauung.

Die erforderlich werdende Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen des ohnehin anstehenden Verfahrens berücksichtigt. Der Landschaftsplanentwurf steht dem Verfahren nicht entgegen.

Offenburg, den 31.08.1987



*Dr. Englert*  
~~(Grüßer)~~  
Oberbürgermeister