

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Im Höllele-Fessenäckerle" Stadtteil Fessenbach

Zum Antrag vom 13. 11. 1975
des Stadtbauamtes Offenburg
gehörend.
Anlage 4
für Stadt Offenburg

I. Allgemeines

a) Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Im Höllele-Fessenäckerle" im Stadtteil Fessenbach ist seit dem 27.9.1968 rechtsverbindlich, die 1. Änderung, die den Ostteil des Planungsgebietes betraf, seit dem 10.6.1974.

In seinen Sitzungen am 12.11.1974 und am 14.1.1975 empfiehlt nun der Ortschaftsrat von Fessenbach eine erneute Änderung des Planentwurfes, um

1. eine sinnvolle Neuordnung der Grundstücke Lgb.Nr. 2504 - 2508 zu treffen, nachdem ein ausgewiesener Sandfang in seiner Fläche erheblich verkleinert werden kann,
2. planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend der BauNVO und der Planzeichenverordnung im Bereich nördlich der Straße "Im Vogelsang" zu treffen.

Der Stadtplanungsausschuß hat diesen Änderungen am 3.3.1975 zugestimmt.

b) Lage des Gebietes und Geltungsbereiches

Das Baugebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Fessenbach und ist im Süden und Norden durch die Straße "Im Vogelsang", im Westen durch die Winzerstraße begrenzt.

c) Aussage des Flächennutzungsplanes

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Offenburg als Bauland ausgewiesen.

II. Städtebauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im östlichen Bereich die bestehende Bebauung einbezogen. Zur Abgrenzung der bestehenden Bebauung werden noch nicht bebaute Grundstücke in der Art und Weise der vorhandenen Bebauung überplant. Nördlich der Winzerstraße sind 3 freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

III. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Schnitt nach § 17 BauNVO.

Für die eingeschossige Bebauung:

Für die Grundflächenzahl bei 0,15 - 0,4,

für die Geschoßflächenzahl bei 0,2 - 0,5

Für die zweigeschossige Bebauung:

Für die Grundflächenzahl bei 0,2 - 0,3,

für die Geschoßflächenzahl bei 0,4 - 0,6

c) Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen.

IV. Verkehr

a) Verkehrerschließung

Straßentechnisch erschlossen ist das Gebiet durch die von West nach Ost verlaufende Winzerstraße sowie im Norden und Süden durch die Straße "Im Vogelsang".

b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Garagen geplant.

c) Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Personenverkehr wird durch die bestehende Omnibuslinie bewältigt.

V. Folgeeinrichtungen

a) Schulen

Die zu erwartenden Grund- und Hauptschüler können von den bestehenden Schuleinrichtungen aufgenommen werden.

VI. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Offenburg.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem zum Klärwerk Offenburg.

c) Stromversorgung

Es ist vorgesehen, die geplanten Häuser mittels Freileitung an das Versorgungsnetz anzuschließen.

d) Gasversorgung

Gasversorgung ist für das betreffende Gebiet nicht vorgesehen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch eine private Firma vorgenommen.

VII. Städtebauliche Daten

Flächenermittlung

a) Bruttobaufläche	1,5 ha
b) Nettobaufläche	1,37 ha
c) Straßenflächen und Gehwege	0,10 ha
d) Wasserlauf	0,03 ha

Planungsstatistik

1. <u>Bebautes Gebiet</u> (Hauseinheiten)	
a) eingeschossige freistehende Häuser	9 HE
b) zweigeschossige freistehende Häuser	2 HE
	<hr/>
	11 HE
2. <u>Geplantes Gebiet</u> (Hauseinheiten)	
eingeschossige freistehende Häuser	5 HE
3. <u>Bebautes Gebiet</u> (Wohneinheiten)	13 WE
4. <u>Geplantes Gebiet</u> (Wohneinheiten)	8 WE
	<hr/>
insgesamt	21 WE
5. <u>Bebautes Gebiet</u> (Einwohner)	50 EW
6. <u>Geplantes Gebiet</u> (Einwohner)	25 EW
	<hr/>
insgesamt	75 EW
7. <u>Zusammenfassung</u>	
Hauseinheiten	16
Wohneinheiten	21
Einwohner	75
EW bezogen auf Bruttobaufläche	75 EW : 1,5 ha = 50 EW/ha
EW bezogen auf Nettobaufläche	75 EW : 1,37 ha = 55 EW/ha

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Grundstücke einer Bebauung zuführen zu können,
wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

Offenburg, den 7.4.1975



Oberbürgermeister