

## 2. Änderung

Begründung

zum Auftrag von  
des Stadt  
gehörend. 3  
Anlage Reg. Prot. Freiburg  
für Freiburg / Brsg.

zur Änderung des Bebauungsplanes "Im Ries - Obere Erbgasse"  
Stadtteil Fessenbach

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.1.1981 wurde zwischenzeitlich das Baulandumlegungsverfahren "Ries" durchgeführt und mit der Rechtskraft des Umlegungsplanes am 24.9.1982 abgeschlossen.

Durch die Neuordnung der Grundstücke wurde in einigen Punkten eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, die die städtebaulichen Grundzüge der Planung jedoch nicht berühren.

Im einzelnen sind folgende Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen worden:

### 1. Festsetzung von Leitungsrechten:

Zur Sicherung bereits vorhandener Leitungen wurden nachstehend aufgeführte Leitungsrechte neu festgesetzt, wobei die Lage jeweils mit den Eigentümern abgestimmt war.

Im Bereich des Gewannes "Nachtwaide" zwischen den Straßen Im Ries und Nachwaide.

Im Bereich der Straße Im Schwarzwäldle südlich der Reihenbauanlagen sowie im Gewinn Riesberg.

### 2. Zusätzliche Festsetzungen von Stützmauern:

Durch straßenbautechnische Maßnahmen infolge der topographischen Verhältnisse wurden folgende Straßeneinmündungen mit Stützmauern abgefangen.

Einmündung der Straße Nachtwaide in die Straße Im Erb und die Einmündung der Straße Im Laulesgarten in die Winzerstraße.

### 3. Sonstige Änderungen:

Durch die teilweise veränderten Grundstücksschnitte infolge der Zuteilungserfordernisse im Baulandumlegungsverfahren wurden bei folgenden Grundstücken einzelne Bauflächen sowie teilweise die Gebäudestellung abgeändert und die Ausnutzungsziffern entsprechend angepaßt:

Die Grundstücke Lgh.Nr. 3254 und 3255 südlich der Straße Im Schwarzwäldle

Bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3197, 3198, 3199 und 3200 im Gewann Nachtwalde sowie bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3165, 3159, 3284 und 3285 im Gewann Freibündt.

Im Gewann Biesle wurde bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3148, 3149 und 3152 die Baugrenze in einem Abstand von 3 Meter parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze gelegt, um eine bessere Nutzung bzw. Gestaltung der Grundstücke ohne Änderung der Ausnutzungsziffern zu ermöglichen, auch im Hinblick auf die Nähe der benachbarten Gemeindehalle, durch deren Betrieb doch zeitweilig Störungen ausgehen.

Die überbaubare Fläche des Grundstückes Lgb.Nr. 3223 im nördlichen Bereich der Straße Nachtwalde wurde etwas erweitert und die Ausnutzungsziffern entsprechend erhöht, um die Errichtung eines Doppelwohnhauses auf diesem verhältnismäßig großen Baugrundstück zu ermöglichen. Städtebauliche Bedenken hiergegen bestehen nicht.

Bei den 3 Altbaugrundstücken Lgb.Nr. 3209 an der Straße Nachtwalde sowie Lgb.Nr. 3287 und 444 an der Straße Im Ries wurden auf Wunsch der Eigentümer die Baugrundstücksflächen reduziert zugunsten der Ausweisung von tatsächlich vorhandenem Hausgartengelände bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche. Mit dieser Reduzierung ergeben sich für die Eigentümer angemessenere Erschließungsbeiträge.

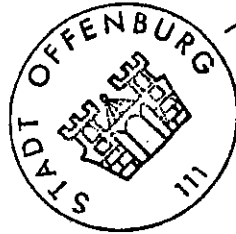
Bei 2 Reihenhausgruppen südlich der Straße Im Schwarzwäldele wurden bei den Grundstücken Lgb.Nr. 3242, 3245, 3246 und 3250 die Ausnutzungsziffern der Endhäuser reduziert, um vom Erscheinungsbild her etwa gleich große Einheiten zu erhalten, was andernfalls problematisch werden könnte. Bereits vorliegende Bauanträge bzw. schon erstellte Bauten wurden hierbei berücksichtigt.

Die einzelnen genauen Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, konnte ein vereinfachtes Planänderungsverfahren nach § 13 BBauG in Anwendung kommen.

Zusätzliche Kosten durch diese Planänderung werden der Stadt nicht entstehen.

Offenburg, den 5.9.1983



*Dr. Engert*

Dr. Engert  
Bürgermeister