

1. Änderung

Begründung

Zum Antrag vom 18.9.85
des Stadt Offenburg
gehörend.
Anlage 3
für Stadt Offenburg

zur Änderung des Bebauungsplanes
"An der Rebmannshalde - Im Rindfleischgrund"

Die Arbeiten am Entwurf zum Bebauungsplan "An der Rebmannshalde - Im Rindfleischgrund" wurden bereits Anfang der 70er Jahre begonnen. Rechtskraft erlangte der Plan allerdings erst 1981.

Ziel der damaligen Planungsarbeiten war u.a. eine kontinuierliche Weiterentwicklung des angrenzenden Baugebietes "Im Rindfleischgrund", dessen Bebauungsplan 1964 rechtsverbindlich wurde. Dies beinhaltete letztlich auch die Übernahme wesentlicher Festsetzungen zur Baugestaltung in den neuen Bebauungsplan.

So besagt u.a. § 7 Abs. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, daß im gesamten Plangebiet Dachgaupen nicht gestattet sind. Diese Festsetzung wurde jedoch inzwischen bei verschiedenen Gesprächen mit Bauherren und Architekten als überholt kritisiert und es wurde darum gebeten, im Interesse einer besseren Nutzung der Dachräume auf diese Festsetzung zu verzichten. Dies betrifft vor allem die Mittelhäuser von Hausgruppen, die ja nicht über Giebelseiten belichtet werden können.

Aus städtebaulicher Sicht ist zu bemerken, daß das neue Baugebiet "An der Rebmannshalde - Im Rindfleischgrund" eine wesentlich dichtere Bebauung gegenüber dem alten Baugebiet "Im Rindfleischgrund" (dort gibt es nur Einzelhausbebauung, keine Reihenhäuser oder Hausgruppen) aufweist.

Auch sind steile Dachneigungen vorgegeben, wodurch sich Dachgaupen besser in die Dachflächen integrieren lassen.

Aus diesen Gründen wurde es aus heutiger Sicht für gestalterisch gerechtfertigt gehalten, die gewünschte Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Eine gewisse Beschränkung von Größe und Gesamtlänge der Dachgaupen wurde jedoch beibehalten, um den gewünschten ruhigen Eindruck der Dachlandschaft auch weiterhin zu gewährleisten und um Ausartungen zu vermeiden.

Die bisherige Festsetzung von § 7 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften:
"Dachgaupen sind nicht zulässig" wird ersetzt durch die Neuformulierung:
"Dachgaupen sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 der unter der
Dachfläche liegenden Gebäudelänge gestattet. Die Länge einzelner
Gaupen darf 3,00 m, die Höhe 1,10 m (gemessen an der Vorderfront vom
Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaupensparren), nicht über-
schreiten."

Da die nunmehr eingeführte Zulässigkeit von Dachgaupen keine Veränderung
der städtebaulichen Grundzüge beinhaltet, konnte ein vereinfachtes Plan-
änderungsverfahren nach § 13 BBauG in Anwendung gebracht werden.

Offenburg, den 16. September 1985



Der Oberbürgermeister:

Bruder
i.V. Dr. Bruder
Bürgermeister