

# **Bebauungsplan Nr. 635**

"Vorderwaldweg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Begründung**

Stand: 30.07.2012



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	5
3.	VERFAHREN.....	5
4.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
5.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
6.	SITUATIONSANALYSE.....	7
7.	PLANERISCHES KONZEPT .....	10
8.	ERSCHLIEßUNG.....	10
9.	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
10.	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE .....	10
11.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	11
12.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
13.	ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN.....	12
14.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
15.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
16.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE SATZUNG.....	14
17.	EINGRIFFSAUSGLEICH .....	14
18.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....	14
19.	STÄDTEBAULICHE BILANZ.....	15
20.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
21.	BODENORDNUNG.....	15

---

---

Abbildung 1: Entwurf RegFNP (Quelle: Regionalverband).....	6
Abbildung 2: Fluglärmschutzzonen (Quelle: Stadt Offenbach).....	7
Abbildung 3: Ansichten Haus Nothelfer, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)	8
Abbildung 4: Ansichten Haus Lips, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)..	9
Abbildung 5: Ansichten Haus Lotte, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)	9
Abbildung 6: Ansichten Haus Sybille, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)	10

---

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Anp. von Verjährungsvorschriften an das SchuldrechtsmodernisierungG vom 9. 12. 2004 (BGBl. I S. 3214)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 45. StrafrechtsÄndG zur Umsetzung der RL des Europäischen Parlaments und des Rates über den strafrechtl. Schutz der Umwelt vom 6. 12. 2011 (BGBl. I S. 2557)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der Meeresstrategie-RahmenRL sowie zur Änd. des WaStrG und des KrW-/AbfG vom 6. 10. 2011 (BGBl. I S. 1986)

### **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) Vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch § 33 Nr. 1 Ausführungsg zum BundesnaturschutzG vom 20. 12. 2010 (GVBl. I S. 629)

### **Hessische Bauordnung**

(HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180)

### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) vom 6. Mai 2005, GVBl. I S. 305, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85)

---

**Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler**

(Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. S. 262, 270), zuletzt geändert durch ÄndG vom 10. 6. 2011 (GVBl. I S. 291)

**Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm**

(FluLärmG) vom 03.04.1971, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)

## 2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Siedlung am Vorderwaldweg wurde in den Nachkriegsjahren insgesamt von einem Bauherrn errichtet. Es handelt sich um eine Siedlung aus 15 Steildachhäusern auf großen Grundstücken. Eine detaillierte Beschreibung der Siedlung erfolgt in der Situationsanalyse (s.u.). Die ursprüngliche städtebauliche Situation wurde durch den weitestgehenden Verbleib der einzelnen Gebäude bei einem Eigentümer bis heute erhalten. Prägend sind die großen zusammenhängenden Vorgartenzonen und die geringe Ausnutzung der Grundstücke durch die in der Regel traufständigen Steildachhäuser. Durch ihre vergleichsweise einfache Bauweise und die Größe der Gebäude wird eine zeitgemäße Nutzung der bestehenden Anlagen langfristig nur mit baulichen Änderungen (Wärmedämmung) oder Um- und Anbauten möglich sein. Gleichzeitig sind bereits zwei Gebäude abgängig, sodass Ersatzbauten notwendig werden. Im Falle einer Beurteilung von zu erwartenden Bauvorhaben nach der Maßgabe des § 34 BauGB würden nur sehr geringe Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Sowohl für die Änderungen an Bestandsgebäuden als auch für Ersatzbauten ist es daher notwendig, mit diesem Bebauungsplan einen städtebaulichen Rahmen aufzuzeigen, der die städtebauliche Situation im Kern bewahrt, ohne die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümer einzuschränken.

## 3. Verfahren

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die insbesondere in §1 (7) a-i BauGB genannt werden, nicht beeinträchtigt werden.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B635 „Vorderwaldweg“ umfasst 14.528 m<sup>2</sup>. Er liegt in der Gemarkung Offenbach in der Flur 24.

Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück Zähler	Flurstück Nenner	Lagebezeichnung	Größe	Nutzung
24	2	4	Gravenbruchweg 30	792 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	288	Gravenbruchweg 32	838 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	289	Gravenbruchweg 34	829 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	290	Vorderwaldweg 39	792 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	291	Vorderwaldweg 37	791 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	7	Vorderwaldweg 35	791 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche

24	2	11	Vorderwaldweg 18	797 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	12	Vorderwaldweg 16	811 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	13	Vorderwaldweg 14	804 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	14	Vorderwaldweg 12	799 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	15	Vorderwaldweg 10	793 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	16	Vorderwaldweg 8	787 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	17	Vorderwaldweg 6	781 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	18	Vorderwaldweg 4	775 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	19	Vorderwaldweg 2	771 m <sup>2</sup>	priv. Grundstücksfläche
24	2	280	Straße	899 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche
24	8	13	Straße	1.512 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche
24	2	23	Weg	166 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche

**14.528 m<sup>2</sup>**

## 5. Planungsrechtliche Situation

### Regionaler Flächennutzungsplan (2010)



Abbildung 1: Entwurf RegFNP (Quelle: Regionalverband)

Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als neues Planungsinstrument des Regionalverbandes Frankfurt / Rhein-Main die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Der nördlich angrenzende Teil des Vorderwaldes ist als Grünfläche eingetragen, der südlich als Waldfläche und regional bedeutender Grünzug.

### Örtliche Planung

Für den Geltungsbereich legt der rechtskräftige Fluchtlinienplan 387, der am 10.07.1961 förmlich festgestellt wurde, Baufluchten zur vorderen Grundstücksgrenze fest. Dieser Plan behandelt außerdem die weitere Bebauung des Vorderwaldweges aus den 1960er-Jahren, die nördlich in drei kleinen Stichstraßen anschließt. Der Rahmen zur weiteren Beurteilung von Bauvorhaben wird durch die Maßgabe des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile) definiert.



## Siedlungsbeschränkungsgebiet / Fluglärmschutzzonen



Abbildung 2: Fluglärmschutzzonen (Quelle: Stadt Offenbach)

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 des Flughafens Frankfurt, außerdem in der Nachtschutzzone und im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Das Gesetz gegen Fluglärm, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007, verbietet durch seinen Wortlaut in § 5 die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone. Gleichzeitig wird für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbe-

reichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient, eine Ausnahme eingeräumt.

Bei der Siedlung am Vorderwaldweg handelt es sich um eine Planung im Bestand, sodass das Bauverbot gemäß § 5 FluLärmG nicht gilt.

## 6. Situationsanalyse

### Umgebung

Der Vorderwaldweg mit seiner Bebauung wurde zwischen der Dietzenbacher Straße im Osten und dem Gravenbruchweg im Nordwesten im Vorderwald angelegt.

Die Siedlung ist nach Norden und Süden vom Waldgebiet des Vorderwaldes umgeben, welches ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet ist.

Am Gravenbruchweg im Westen schließt der Stadtteil Rosenhöhe an und östlich der Dietzenbacher Straße liegt die Carl-Ulrich-Siedlung.

### Bestehende Siedlung am Vorderwaldweg

Die Siedlung am Vorderwaldweg auf der Rosenhöhe wurde ab 1949 vom „Neubauamt der Verwaltung für Verkehr“ des Bundes offenbar als Beschäftigtenwohnhäuser errichtet. Entlang des Vorderwaldweges erstreckt sich die ursprünglich 15 Wohnhäuser umfassende Siedlung vom Gravenbruchweg im Westen bis zur Dietzenbacher Straße im Osten. Im Süden grenzt die Siedlung direkt an den Vorderwald. Im Norden schließt sich jenseits einer neueren Siedlungserweiterung eine waldartige Grünfläche an. Weiter nördlich liegen Edith-Stein-Schule und Anne-Frank-Schule.

Die Siedlung bildet ein städtebauliches Ensemble aus eingeschossigen, überwiegend holzverkleideten Steildachhäusern in einer typisierten Bauweise, die entlang des Vorderwaldwe-

ges (Typ Nothelfer und Typ Lips) in verspringender Bauflucht traufständig angeordnet sind. Daneben sind zwei giebelständige Putzbauten mit Natursteinelementen (Typ Lotte) in die Siedlung eingestreut. Entlang des Gravenbruchweges runden drei Gebäude (Typ Sybille) die Siedlung ab. Die Planung der Verwaltung für Verkehr hatte zunächst ausschließlich die Errichtung des Typs Nothelfer vorgesehen, zur Ausführung kamen dann aber die vier benannten Typen.

Die Baukörper sind relativ schlicht konzipiert und seit ihrer Errichtung weitgehend ohne äußerliche Um- oder Anbauten geblieben. Fassaden, Dächer und auch Fenster zeigen noch das ursprüngliche Erscheinungsbild. Insgesamt wirkt die Wohnsiedlung daher sehr homogen und authentisch. Die Grundstücke sind mit ca. 800m<sup>2</sup> sehr großzügig dimensioniert (überbaute Fläche lediglich ca. 10-15 %). Die großzügigen Garten- und Freibereiche prägen die Siedlung und stellen eine hohe Wohnqualität sicher.

Die Häuser wurden von der damaligen Verwaltung für Verkehr als Fertighäuser in Baden-Württemberg erworben und in Offenbach am Vorderwaldweg aufgebaut. Die vorhandenen Gebäudetypen sind im Einzelnen:

### Nothelfer

(Vorderwaldweg 4, 6, 14, 35)

Holzhaus in Tafelbauweise, das über eine Grundschwelle mit dem massiven Kellergeschoss verankert ist. Die Fertigung erfolgte durch ein Holzwerk aus Baiersbronn (Schwarzwald).

Das Haus hat eine Grundfläche von 61m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup>.



Abbildung 3: Ansichten Haus Nothelfer, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)

### Lips

(Vorderwaldweg 10, 12, 16, 18, 37, 39- abgerissen)

Montagehaus in Skelettbauweise mit Stülpchalung als Außenbekleidung auf massivem Kellergeschoss. Die Skelettgefache sind zur Wärmedämmung mit Holzfaserdämmplatten ausgefüllt. Der Haustyp wurde von einem Zimmermeister aus Freiburg im Breisgau konstruiert. Die Grundfläche des Hauses beträgt 78 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche etwa 110 m<sup>2</sup>.



Abbildung 4: Ansichten Haus Lips, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)

### Lotte

(Vorderwaldweg 2- abgerissen, 8)

Montagehaus in Skelettbauweise mit Holzfaserdämmplatten und einer verputzten Außenbekleidung aus Bimsplatten auf massivem Kellergeschoss. Das Haus wurde vom Holzbauverband Baden-Baden entwickelt.

Das Haus hat bei einer Grundfläche von 72 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup>.

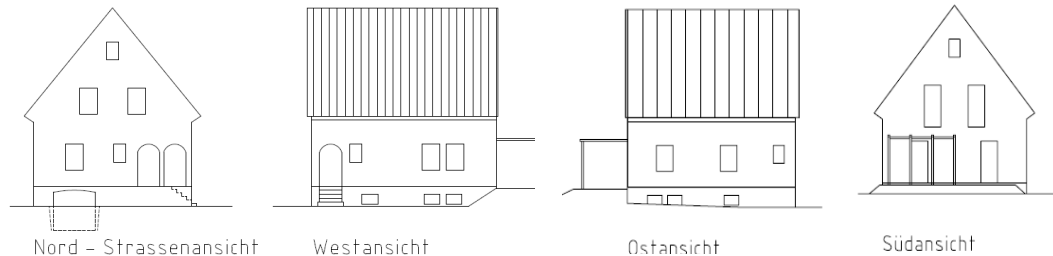


Abbildung 5: Ansichten Haus Lotte, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)

## Sybille

(Gravenbruchweg 30, 32, 34)

Haus in Tafelbauweise auf einem Schwellenrost, der mit Anker und Verbindungseisen auf massivem Keller seinen Halt findet. Die Ausführung erfolgte teilweise massiv.

Dieses Haus wurde ebenfalls vom Holzbauverband in Baden-Baden entworfen.

Die Grundfläche des Hauses beträgt 90 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche etwa 130 m<sup>2</sup>.



Abbildung 6: Ansichten Haus Sybille, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)

## 7. Planerisches Konzept

Das Konzept des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Steildachhäuser am Vorderwaldweg. Hierbei soll die städtebauliche Struktur der Siedlung gewahrt bleiben, indem prägende Strukturen wie die zusammenhängende Vorgartenzone gesichert werden. Durch die zeichnerische und textliche Ausweisung von Erweiterungsmöglichkeiten an den Gebäuden soll sichergestellt werden, dass der Charakter der Gebäude gewahrt bleibt. Die Erweiterungen der Gebäude sollen sich unterordnen, sodass das straßenseitige Erscheinungsbild bestehen bleibt. Im Falle von notwendig werdenden Ersatzbauten soll durch die planungsrechtlichen Vorgaben sichergestellt werden, dass sich eine neue zeitgemäße Bebauung in die Struktur der Siedlung einfügt.

## 8. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Vorderwaldweg“ bereits vollständig erschlossen. Sie ist über den Gravenbruchweg im Westen und die Dietzenbacher Straße im Osten an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Durch die Lage im Vorderwald schließen an die Siedlung außerdem noch Spazier- bzw. Waldwege an, die in das Landschaftsschutzgebiet führen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet der Siedlung am Vorderwaldweg ist vollständig bebaut. Die bestehende Siedlung oder etwaige Ersatzbauten können wie bisher über die bestehenden Netze ver- und entsorgt werden.

## 10. Denkmalschutz und Archäologie

Die Siedlung am Vorderwaldweg steht nicht unter Denkmalschutz. Archäologische Funde sind bislang nicht bekannt.

## 11. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes. Es liegt im Bereich der Verordnung des ehemaligen Heilquellenschutzgebietes der Kaiser-Friedrich-Quelle, die aber im Jahr 2009 aufgehoben wurde.

## 12. Immissionsschutz

Der größte und maßgebende Emittent, der auf die bestehende Siedlung am Vorderwaldweg einwirkt, ist der Flughafen Frankfurt bzw. der Fluglärm der Start- und Landevorgänge. Außerdem treten Belastungen durch die angrenzenden Straßen auf.

Um für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt, die zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen geführt hat:

- Das Plangebiet befindet sich in der Tagschutzzone 2 sowie innerhalb der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main. Demnach sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung mit der Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) zu beachten
- In den westlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets wirken zudem Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm ein, hervorgerufen insbesondere durch den unmittelbar angrenzenden Gravenbruchweg und die Dietzenbacher Straße (L 3001).
- Bei Überlagerung beider Lärmarten werden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 um mehr als 5 dB(A) sowohl während des Tagzeitraumes als auch in der Nacht prognostiziert. Während der Nacht erreichen die Orientierungswertüberschreitungen in den Randlagen eine Größenordnung bis zu 12 dB(A).
- Um die Anwohner beim Aufenthalt in den Gebäuden vor flugbetriebsbedingtem und vor Straßenverkehrslärm zu schützen, werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen bzw. zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß zu treffen. Bei der Zuordnung sind sowohl die Vorgaben der 2. FlugLSV als auch der DIN 4109 hinsichtlich der Gesamtbelastung zu beachten.
- Schlafräume sind gemäß 2. FlugLSV mindestens dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente empfohlen, im Lärmpegelbereich IV zwingend vorzusehen.

(vgl. Fritz GmbH, beratende Ingenieure VBI – Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Vorderwaldweg - Stadt Offenbach, 01.10.2010; sowie Ergänzende Stellungnahme, 02.02.2012)

### 13. Altlasten / Altablagerungen

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten.

### 14. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die bereits im Zusammenhang bebauten Bauflächen werden entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zugunsten einer verträglichen Benachbarung werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und erhöhter Geräuschentwicklung besonders in den Nachtstunden verbundenen Nutzungen ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche orientiert sich an den Bestandsgebäuden und räumt zudem Erweiterungsmöglichkeiten ein bzw. erlaubt Ersatzbauten mit Grundflächen, die über die der vorhandenen Haustypen hinausgehen. Eine zeitgemäße Nutzung kann so sichergestellt werden.

#### Bauweise

Die offene Bauweise sichert die bestehende städtebauliche Qualität des Gebietes und bewahrt den Charakter der Siedlung.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gehen über die bislang genutzte Grundfläche der Gebäude hinaus, um eine Erweiterung der teilweise recht kleinen Häuser zu ermöglichen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Einheit zu gefährden.

#### Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung wird die ursprüngliche Konzeption der Siedlung nachgezeichnet. Zukünftig wird so durch die meist traufständige Anordnung der Hauptgebäude zur Straße ein homogenes Bild gewahrt. Die Ausnahme bilden zwei eingestreute Gebäude, die auch in der ursprünglichen Planung eine andere Stellung hatten. Für diese beiden Gebäude werden sowohl die trauf- wie auch die giebelständige Anordnung zugelassen. Die Gebäude können sowohl wie bislang städtebaulich für eine Auflockerung sorgen als auch die homogene Dachlandschaft fortsetzen.

Quer- und Anbauten ordnen sich durch die entsprechende Festsetzung unter und treten nicht störend vor die sich darstellende Dachlandschaft.

#### Stellplätze und Garagen

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen zwischen den Gebäuden bewahrt die für die Siedlung prägende Vorgartenzone. Dieses städtebauliche Ziel muss in diesem Fall vor einer Minimierung der Erschließungsflächen stehen, um den städtebaulichen Charakter zu erhalten. Für eine möglichst flexible Nutzung der Flurstücke ergeben sich in vielen Fällen verschiedene Möglichkeiten für die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den

Grundstücken. Hier ist eine Wahl zutreffen, um eine für das Gebiet untypische Verkettung von Gebäuden zu vermeiden.

#### Anzahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen beschränkt die Nutzungsdichte und dadurch ausgelöste Bedarfe (Stellplätze etc.) und dient der Wahrung der Struktur der bestehenden Siedlung.

#### Höhenlage

Die abweichende Festsetzung des Bezugspunktes im Bereich des Gravenbruchweges berücksichtigt die örtliche Situation, da sich in diesem Bereich eine leichte Böschung im Vorgartenbereich zur Straße hin befindet.

#### Nebenanlagen

Die Festsetzung der Standorte für die Nebenanlagen ermöglicht wie bei den Stellplätzen und Garagen den Erhalt der prägenden Grünstruktur.

#### Einsatz erneuerbarer Energien

Zur Ermöglichung von Energieeinsparungen und des Einsatzes erneuerbarer Energien wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und / oder anderen erneuerbaren Energien zu treffen sind.

#### Lärmschutz

Gemäß schalltechnischer Überprüfung sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die getroffene Festsetzung folgt der Empfehlung der Untersuchung (s. Kap. 12). Die Maßnahmen differieren je nach Lage im Plangebiet und jeweiligem dort ermittelten Lärmpegelbereich sowie in den in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ konkretisierten Anforderungen an die Schalldämmung.

#### Verkehrsflächen

Die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden und werden entsprechend festgesetzt.

#### Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über die privaten Pflanzgebote wird in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gesichert. Insbesondere wird die für das Gebiet prägende Vorgartenzone gesichert.

Die Maßnahmen wirken sich positiv auf das innerstädtische Klima aus, da sie Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen wirken.

#### Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie Dachflächen mit einer Neigung bis 10° hat eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirkt Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirkt eine Entstaubung der Luft, fördert die Sauerstofferneuerung und dient mithin dem Schutz der natürlichen Le-

bensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung wie auch durch Zisternen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden.

### **15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die gestalterischen Festsetzungen bei Dächern, Fassaden und Einfriedungen wird die städtebauliche Struktur und Gestalt der Siedlung nachgezeichnet und gleichzeitig der nötige Raum für nutzbare Dachaufbauten oder entsprechende Ersatzbauten gegeben. Die gestalterischen Vorschriften geben bei diesem Bebauungsplan bei der Fassadengestaltung zwei Varianten mit braunem Holz oder hellem Putz vor, die sich an der bestehenden Siedlung orientieren und problemlos auch bei zeitgemäßen Neubauten umgesetzt werden können. Durch die Beschränkung hinsichtlich der äußeren Erscheinung (Fassade und Dach) wird das homogene Gesamtbild der Siedlung gewahrt.

Sehr prägend für die Siedlung sind außerdem die zusammenhängenden Vorgartenzonen, deren Erlebbarkeit durch die Festsetzung der begrenzten Einfriedung garantiert wird. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen konnten die Festsetzungen weiter gefasst werden.

Abgrabungen des Geländes im Vorgarten wurden ausgeschlossen, da der Vorgartenbereich wesentlich zum Bild der Straße und der Siedlung beiträgt. Die festgesetzte Begrünung der freibleibenden Grundstücksflächen dient der Beschränkung des Versiegelungsgrades, eine angemessene, für das Gebiet prägende Durchgrünung des Gebiets wird gesichert. Die festgesetzten wasserdurchlässigen Oberflächen für befestigte Flächen reduzieren den Zufluss von Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation und sorgen dafür, dass das Grundwasser bei Regen wieder aufgefüllt werden kann. Die Beschränkung der Zufahrtsbreite pro Flurstück dient ebenfalls dem Erhalt der zusammenhängenden Vorgartenzone und sichert eine praktikable Nutzung für Stellplätze.

Das Plangebiet ist durch die Wohnnutzung geprägt. Deswegen sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und werden in ihrer Lage und Ausbildung beschränkt und damit an die Wohnbebauung angepasst. Zudem spielt unter gestalterischen Gesichtspunkten die Einfügung ins Stadtbild eine entscheidende Rolle.

### **16. Wasserwirtschaftliche Satzung**

Durch Zisternen soll ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers und dessen Zuführung in das Grundwasser erreicht werden.

### **17. Eingriffsausgleich**

Dieser Bebauungsplan Nr. 635 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein weiterer Ausgleich für das Gebiet ist daher nicht erforderlich.

### **18. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 635 unterliegt nach § 2 (3) 3 UVPG i.V.m. § 17 UVPG nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inklusive der entsprechenden allgemeinen Vorprüfung.



## 19. Städtebauliche Bilanz

Wohnbaufläche	11.932,8 m <sup>2</sup>
(davon zulässige Versiegelung/Überbauung)	3.180,0 m <sup>2</sup> )
 Straßenverkehrsfläche	 2.595,5 m <sup>2</sup>
 <b>Geltungsbereich</b>	 <b>14.528,3 m<sup>2</sup></b>

## 20. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wichtigste Auswirkung der Planung ist die bezweckte langfristig mögliche Nutzung der vorhandenen Wohngebäude in der Siedlung am Vorderwaldweg und möglichen Erweiterungen oder die Errichtung von Ersatzbauten im Rahmen des im Bebauungsplan definierten städtebaulichen Rahmens.

## 21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist zur Durchführung dieses Bebauungsplanes im baulichen Bestand nicht notwendig.

---