

# **Bebauungsplan** **„ÖSTLICH DER FRIEDHOFSTRASSE“** **Offenau**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

#### 1.1 Lage

Die Gemeinde Offenau liegt am nördlichen Rand des Landkreises Heilbronn. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 2810, 2813 und 2814, zwischen der Friedhofstrasse und der Sport- und Freizeitanlage Offenau.

#### 1.2 Verbandszugehörigkeit

Mit der Gemeinde Oedheim und der Stadt Bad Friedrichshall bildet die Gemeinde Offenau die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau.

### 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

- 2.1 Der Planbereich liegt innerhalb von bebauten Ortsteilen. Laut Auskunft der Gemeinde weist der genehmigte Flächennutzungsplan den Bereich als allgemeines Wohngebiet aus. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes plant in östlicher Richtung, angrenzend an den Planbereich, die Erweiterung der Gemeindefläche um ein Wohngebiet mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ und hieran anschließend ebenfalls in östlicher Richtung ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung des Entwurfes zum Flächennutzungsplanes ist die Verlagerung des Sport- und Freizeitbereiches bis an die geplante Ortsumgehung der B 27.

### 3. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

- 3.1 Mit der Planung soll die bestehende 1 – 2 geschossige Wohnbebauung durch eine freistehende ebenfalls 1 – 2 geschossige Wohnbebauung ergänzt werden. Die derzeitige verkehrliche Erschließung über die Friedhofstraße an der nördlichen Grenze des Planbereiches, wird an die südliche Grenze verlegt, um hiermit auch die geplante Bebauung im süd-westlichen Teil zu erschließen. Die neu geplante Erschließungsfläche wird als Privatweg ausgewiesen. Die den Planbereich umgebende Bauweise wird in Art und Maß in die geplante offene Bauweise übernommen und als Festsetzung gesichert. Weiterhin wurde die in der Umgebung vorherrschende Dachlandschaft mit Satteldächern in den Bebauungsplan übernommen und festgeschrieben.

#### 4. FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

In Fortsetzung der umliegenden bestehenden Wohnbaufläche wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und evtl. Nutzungsunverträglichkeiten werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante offene Bauweise, die entweder als Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser erfolgen kann (siehe zeichnerische Festsetzung), wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird zum einen durch die zeichnerische Festsetzung mit 2 Geschossen als Höchstgrenze und zum anderen mit 1 Geschoss und Höhenbegrenzung der Traufhöhe auf 3,50 m festgelegt.

Die überbaubaren Flächen werden über die Baugrenzen definiert, Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausgewiesen.

##### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die Satteldächer werden Dachneigungen zwischen 30 – 38° festgesetzt. Für Grenzgaragen sind bis 15° geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

Einfriedigungen entlang des privaten Erschließungsweges sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

#### 4. NUTZUNGSKONFLIKTE, FLÄCHENBILANZ

---

5.1 Das Plangebiet grenzt direkt an den Sport- und Freizeitbereich der Gemeinde Offenau an. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine „Prognose von Schallimmissionen in bestehenden und geplanten Wohngebieten“ von der DEKRA zum 15.11.1999 erstellt. Für den Planbereich des Bebauungsplanes ergeben sich primär Schallimmissionen aus dem Sport- und Freizeitbereich (Rasterlärnkarte „Freizeit“). Als Berechnungsergebnisse wird auf Seite 26 der DEKRA-Prognose festgestellt:

1. Unter Berücksichtigung eines Fußballspieles der 1. und 2. Mannschaft während der Ruhezeitraumes zwischen 13 – 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen und einer zeitgleichen Nutzung der Tennisplätze, der Skateranlage und des Streetballplatzes, werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl im Bereich der geplanten Erweiterung „Gelben Stein II“ (MI), wie auch im geplanten Wohngebiet „Gäblesweg“ (WA) eingehalten.
2. Im bestehenden Wohngebiet „Gelben Stein I“ (MI) wurden an den beiden nordöstlichen Gebäudegruppen Richtwertüberschreitungen in Höhe von max. 2 dB(A) errechnet. Hier wirkten die während eines Fußballspieles verursachten Schallimmissionen maßgebend ein. Durch den zusätzlichen Betrieb der entfernteren Skateranlage und des Streetballplatzes wird die Geräuschbelastung nicht merklich erhöht (vgl. DEKRA Bericht 1303/2960 LL 009235).
3. Lärminderungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang wurden bereits im DEKRA Bericht 1303/2960 LL 009235 angesprochen. Da die Bebauung des Mischgebietes „Gelben Stein I“ mittlerweile abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, daß eine entsprechende Grundrißanforderung der zwei betroffenen Gebäudegruppen realisiert wurde.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der DEKRA-Prognose ergeben sich für den Planbereich in östlicher Richtung ab der Grundstücksgrenze Flst. 2815 - 2814 des Bebauungsplanes „ östlich der Friedhofstr.“ folgende Feststellungen:

1. Die Höchstwerte der DIN 18 005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) werden für Tag- und Nacht nicht überschritten.
2. Bei dem geplanten östlichsten Gebäude (angrenzend an die Sportflächen), ergibt sich eine Richtwertüberschreitung von max. 6 dB(A) des Wertes des Ruhezeitraumes zwischen 13 – 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen.
3. Bei dem geplanten Gebäude westlich vor dem unter Punkt 2 genannten Gebäude ergibt sich eine Richtwertüberschreitung von max. 2 dB(A).

Aufgrund der vorgenannten Feststellungen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Gebäude auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind an den Bauteilen, die dem emissionsverursachenden Sport- und Freizeitbereich, zugewandt sind, durch baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutzfenster und/oder Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß) gegen Freizeitlärmwirkungen zu schützen. Soweit es sich hierbei um Schalfräume oder Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über immissionsrelevanten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Belüftungen vorzusehen.

Mit Verlagerung der Sport- und Freizeitfläche und somit der Emissionsquelle wird diese Festsetzung unwirksam.

## 5.2 Flächenbilanz

Private Erschließungsstr.	=	578 m <sup>2</sup>
Grünfläche	=	99 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	=	<u>5.764 m<sup>2</sup></u>
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>=</b>	<b>6.441 m<sup>2</sup></b>

## 6. VERSORGUNGSMEDIEN

---

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

### 6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Abwasserleitung in der Friedhofstr. sichergestellt.

### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Kabelnetz.

### 6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung bzw. Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

## 7. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN

- 7.1 Es sind keine Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden vorgesehen. Eine zukünftig erforderliche Grundstücks- oder Flurstücksteilung erfolgt auf Initiative des oder der Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:  
Offenau, den 19.01.2004

Die Gemeinde



Der Planfertiger