



## **STADT HASLACH** Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Brühl I"**

## **I. Planungsabsichten**

### **I.1 Allgemeines**

Die Stadt Haslach liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 30 km südlich von Offenburg, direkt an der B 33 Offenburg – Villingen-Schwenningen. Sie hat derzeit ca. 6.900 Einwohner.

Haslach setzt sich aus der Kernstadt und den beiden Stadtteilen Schnellingen und Bollenbach zusammen.

### **I.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach wurde im März 1979 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde er dreimal geändert bzw. fortgeschrieben. Derzeit wird eine Generelle Fortschreibung mit Neuaufstellung eines Landschaftsplans erarbeitet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Darin wird die Fläche als Sonderbaufläche „Lebenshilfe“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Wohnheims der „Lebenshilfe für Behinderte“ geschaffen werden. Das Wohnheim soll südlich der Hebelstraße, in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Behinderteneinrichtungen erstellt werden.

Die Wohnanlage gliedert sich nach aktuellem Planungsstand in drei Baukörper. Vorgesehen sind ein 3-geschossiger Hauptbau, ein 1-geschossiger Pavillon mit Veranstaltungssaal sowie ein 2-geschossiges Appartementgebäude.

### **I.4 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereichs der Haslacher Kernstadt und grenzt an die derzeit nur auf der nördlichen Seite bebauten Hebelstraße an. Die Entfernung zum historischen Stadtzentrum beträgt ca. 400 m. Ca. 80 m östlich verläuft die B 294 (Mühlenbacher Straße).

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich bereits bestehende Einrichtungen der „Lebenshilfe für Behinderte“ (Werkstatt, Sonderschule, Kindergarten).

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke Nr. 1056/1, 1061/1, 1061/3 und 1067/3 (teilweise). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha

### **I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Bei der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche handelt es sich um Eigentum der „Lebenshilfe für Behinderte“. Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünflächen bzw. öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und befinden sich im Eigentum der Stadt Haslach.

## II. Planung

### II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Zur Realisierung eines Wohnheims der „Lebenshilfe für Behinderte“ wird die Fläche als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnheim für Behinderte“ festgesetzt.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Unterschied zur offenen Bauweise entfällt die Längenbeschränkung auf 50 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Ausweisung eines Baufensters mit einer Größe von 52,50 m auf 25,75 m festgesetzt. An der östlichen Seite sollen Balkone angebaut werden. An dieser Stelle ist die Baugrenze auf eine Länge von 7,65 m um 3,05 m erweitert.

Innerhalb des Baufensters wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in differenzierter Form getroffen.

Im östlichen Bereich des Sondergebiets ist die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage geplant.

Es sind hier maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,6, die Geschossflächenzahl maximal 1,8. Die Dachneigung darf zwischen 15 und 30° liegen. Als Dachform ist ein Satteldach festgesetzt. Die Ausrichtung des Gebäudes ist durch die Festsetzung einer einzuhaltenden First- bzw. Hauptgebäuderichtung vorgegeben.

Im Nordwesten ist die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Foyer, Veranstaltungssaal, Therapie- und Verwaltungsräumen vorgesehen. Im südwestlichen Teil soll ein 2-geschossiges Appartementgebäude errichtet werden.

Im zeichnerischen Teil ist für den gesamten westlichen Bereich ebenfalls eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Im Bereich der 1-geschossigen Bebauung im Nordwesten beträgt die Geschossflächenzahl maximal 0,6, bei maximal 2 Vollgeschossen im Südwesten beträgt sie maximal 1,2. Als Dachform wird im nordwestlichen Teil zwingend ein Flachdach festgesetzt, im Südwesten kann dagegen zwischen einem Satteldach, Pultdach oder Flachdach gewählt werden. Die Dachneigung darf dort zwischen 0 und 30° liegen. Die Ausrichtung der Gebäude ist durch die Festsetzung der einzuhaltenden First- bzw. Hauptgebäuderichtung vorgegeben.

Für die Dachdeckung wird in den Schriftlichen Festsetzungen folgende Regelung getroffen:

- a) Dächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  sind extensiv zu begrünen.
- b) Beträgt die Dachneigung  $\geq 15^\circ$ , sind die Dächer mit matten, seidenmatten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in einem gedeckt roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbton einzudecken (Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen).

Die höhenmäßige Abstufung hinsichtlich der maximalen Wand- und Firsthöhe nach Westen, wurde im Hinblick auf die Planung eines später westlich anschließenden Wohngebiets getroffen. In der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Fläche dort als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe bzw. der maximalen Wand- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf m + NN, geregelt.

Im Nordosten wurde zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen ausgewiesen. Hier sollen neben der Unterstellmöglichkeit zweier Kleinbusse und von Fahrrädern, die Müllbehälter sowie Abstellräume für den Hausmeister untergebracht werden. Garagen, Carports und Nebengebäude müssen mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach  $> 15^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind fachgerecht, zumindest extensiv, zu begrünen.

## **II.2 Grünordnungsplan**

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt vom Büro Siegmund und Partner, Schömberg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

## **II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Die Bebauung des Baugebiets 'Brühl I' als Sondergebiet für ein Wohnheim der „Lebenshilfe für Behinderte“ bedingt eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme von ca. 2.400 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen einschließlich eines schmalen Krautsaums. Durch das geplante Bauvorhaben entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Wesentliche Beeinträchtigungen / Gefährdungen ergeben sich v.a.

- durch den Verlust von Böden infolge Versiegelung und sonstiger Flächeninanspruchnahme
- durch beschleunigten Wasserabfluss infolge Versiegelung (damit verringerte Grundwasserneubildung) und Einleitung in die Mischkanalisation
- durch den Verlust von Böden mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf
- durch den Verlust von Böden mit hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen (fruchtbare Auenböden)
- durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am Siedlungsrand
- durch eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grünfläche infolge Licht und dem Verlust des Randlinieneffekts zum Offenland

Zur Vermeidung / Minimierung werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- vorsorgende Maßnahmen zum Bodenschutz
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen bei der Straßen- und Hofbeleuchtung (zum Schutz für nachtaktive Insekten)

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets nachrichtlich aus dem Grünordnungsplan festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten
- Aufwertung der vorhandenen Grünfläche durch Entnahme einzelner standortfremder Gehölze und Neupflanzungen
- Dauerhafter Erhalt der zwischen der Hebelstraße und dem parallel verlaufenden Fußweg vorhandenen Einzelbäume
- Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen des Baugrundstücks
- Dachbegrünung auf den beabsichtigten Dachflächen mit geringer Neigung

Zudem wurde folgende Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs diesem Bebauungsplan zugeordnet:

- Bepflanzung einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> (Flurstück Nr. 882 – nordwestlich der Kreisstraße nach Hofstetten) mit Streuobst sowie randlicher Hecke (Hierzu soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Haslach und dem Land Baden-Württemberg geschlossen werden.)

Mit diesen Maßnahmen können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Bereich des Baugebiets als kompensiert gelten.

## **II.4 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehende und derzeit nur einseitig bebaute Hebelstraße erschlossen.

Zur Sicherung der Zufahrt zum Wohnheim der „Lebenshilfe für Behinderte“ ist die öffentliche Grünfläche auf einer Breite von 7,50 m unterbrochen und mit der Festsetzung SO versehen worden.

## **II.5 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt ca. 80 m östlich der Bundesstraße B 294 (Mühlenbacher Straße). Das Bauvorhaben ist jedoch durch die zwischen der B 294 und dem Bauvorhaben liegende Bebauung, welche als Riegelwirkung und deshalb lärmmindert betrachtet wird, vor eventuellen Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Außerdem sind die Nebenräume Richtung Osten zur B 294 ausgerichtet. Auch unter Berücksichtigung der seitens des Straßenbauamts im Zuge für Lärmschutzmaßnahmen vorgenommenen Berechnungen in der näheren Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben außerhalb des kritischen Abstands zur B 294 liegt. Maßnahmen zum Lärmschutz werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

## **II.6 Immissionsschutz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen**

Das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1061/2 befindet sich im Eigentum der Lebenshilfe. Die südlich und westlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1059/2 und 1058/1 werden ackerbaulich durch einen Landwirt genutzt. Zwischen Wohngrundstücken und ackerbaulich genutzten Flächen ist unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes zum Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ein Schutzabstand von 10 m zur Baugrundstücksgrenze vorzusehen. Dieser Abstand wird nicht im Bebauungsplan geregelt, weil die beiden Grundstücke nur pachtweise bewirtschaftet werden. Eigentümer der Grundstücke ist die Stadt Haslach. Deshalb wird mit den Pächtern eine entsprechende Vereinbarung getroffen, dass in einem Abstand von 10 m zur Baugrundstücksgrenze keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden dürfen.

## **II.7 Grundwassersituation**

Zur Beschreibung der Grundwassersituation können Angaben des „Ingenieur-geologischen Vorgutachtens für die geplante Errichtung eines behindertengerechten Wohnheims für die „Lebenshilfe für Behinderte“ in Haslach“, erstellt vom Institut für angewandte Geologie, Willstätt vom 17.04.1998 herangezogen werden (Anlage 6).

Demnach befindet sich der normale Grundwasserwechselbereich in etwa 2,3-4,0 m unter Oberkante Gelände.

Der Grundwasserhöchststand wird ca. 0,5 m höher angesetzt.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist deshalb der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Die Kellerböden sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

## **II.8 Ver- und Entsorgung**

### **II.8.1 Versickerung / Regenwasserrückhaltung**

Für eine Versickerung in Versickerungsmulden stehen im unmittelbaren Umfeld der geplanten Einrichtung der „Lebenshilfe für Behinderte“ keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Insbesondere soll der in der öffentlichen Grünfläche entlang des Albert-Schweitzer-Wegs vorhandene Grünbestand geschont und erhalten werden.

Daher wird die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch einen Regenwasserspeicher auf dem Grundstück der „Lebenshilfe für Behinderte“ in Anwendung gebracht. Dies wird in den Bebauungsvorschriften festgesetzt. Auf dem Grundstück muss ein Regenwasserspeicher errichtet werden. So kann das anfallende Oberflächenwasser gespeichert, genutzt und gedrosselt werden.

Die Dimensionierung des Regenwasserspeichers (Regenrückhaltevolumen) richtet sich nach den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Für die Dimensionierung des Regenwasserspeichers wurde als Richtwert pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche ein Volumen von 1,50 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,3 l/s zugrunde gelegt.

Für den neu zu bebauenden Bereich im Plangebiet „Brühl I“ wird folgender Gesamtdrosselabfluss ermittelt:

Mit dem Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss auf dem Grundstück der „Lebenshilfe für Behinderte“ kann das anfallende Regenwasser von den Dachflächen und ein Anteil von den befestigten Flächen zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Für die Ermittlung der angeschlossenen befestigten Flächen wurde die Größe der tatsächlich vorgesehenen Dachflächen verwendet. Zufahrten, Wege und Stellplätze u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen, so dass diese bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben können.

Als Dachflächen sind ca. 896 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei einem Anteil von ca. 415 m<sup>2</sup> Dachfläche handelt es sich um Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen sind. Für diese Dachflächen wird von einem Abflussbeiwert von  $\psi = 0,50$  ausgegangen, so dass der Anteil der begrünter Dachflächen nur zu 50% (208 m<sup>2</sup>) angerechnet wird:

$$896 \text{ m}^2 - 208 \text{ m}^2 = 688 \text{ m}^2 (0,0688 \text{ ha})$$

Dies entspricht dem Anteil der Flächen, der über einen Regenspeicher zurückgehalten werden soll. Unter Verwendung der o.g. Werte ergibt sich folgende Dimensionierung des Regenwasserspeichers:

$$0,0688 \times 100 \times 1,5 \text{ m}^3 = 10,32 \text{ m}^3 \text{ Speichervolumen}$$

$$0,0688 \times 100 \times 0,3 \text{ l/s} = 2,06 \text{ l/s Drosselabfluss}$$

Gesamte Entwässerungsfläche (ohne öffentliche Grünfläche):

$$F_{\text{NBG}} = 0,253 \text{ ha}$$

davon vorhandener Albert-Schweitzer-Weg:  $F_{\text{Weg}} = 0,018 \text{ ha}$

davon öffentliche Verkehrsfläche:  $F_{\text{Str}} = 0,001 \text{ ha}$



davon Gehweg:  $F_{\text{Geh}} = 0,007 \text{ ha}$

davon Flächen, die über Regenspeicher zurückgehalten werden:  
 $F_{\text{RS}} = 0,069 \text{ ha}$

davon übrige Flächen, wie Garten etc.

$$F_{\text{NBG}} = F_{\text{NBG}} - F_{\text{Weg}} - F_{\text{Str}} - F_{\text{Geh}} - F_{\text{RS}} = 0,235 - 0,018 - 0,001 - 0,007 - 0,069 = 0,140 \text{ ha.}$$

Abflussbeiwerte:

Fußwegfläche (wassergebunden)	$\psi = 0,30$
Straßenfläche	$\psi = 0,90$
Gehwegfläche (Pflasterung)	$\psi = 0,75$
Gartenflächen	$\psi = 0,10$

Regenspende:  $r_{15, n=1} = 144,4 \text{ l/s ha}$

Mit diesen Werten ermittelt sich der Abfluss von Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht über Regenspeicher zurückgehalten werden:

$$Q = 0,140 \text{ ha} \times 0,10 \times 144,4 \text{ l/s} + 0,018 \text{ ha} \times 0,30 \times 144,4 \text{ l/s} + 0,001 \text{ ha} \times 0,90 \times 144,4 \text{ l/s} + 0,007 \text{ ha} \times 0,75 \times 144,4 \text{ l/s} = 3,69 \text{ l/s}$$

Aus dem Regenwasserspeicher ergibt sich ein angenommener Drosselabfluss von 2,06 l/s in die Regenwasserkanalisation.

Abfluss von Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht an Regenspeicher angeschlossen sind  $Q = 3,69 \text{ l/s}$

Abfluss aus Regenspeichern  $Q = 2,06 \text{ l/s}$

**Summe:  $Q_{\text{ges}} = 5,75 \text{ l/s}$**

Der natürliche Abfluss aus dem Plangebiet kann wie folgt abgeschätzt werden:

Natürliche Entwässerungsfläche (ohne öffentliche Grünfläche):  
 $F = 0,253 \text{ ha}$

davon vorhandene Wegefläche (Albert-Schweitzer-Weg):  
 $F_{\text{Weg}} = 0,018$

$$F_{\text{unbebaut}} = F - F_{\text{Weg}} = 0,253 - 0,018 = 0,235 \text{ ha.}$$

Abflussbeiwerte:

Wegefläche (wassergebunden)  $\psi = 0,30$

Gärten, Wiesen, Kulturland  $\psi = 0,10$

Regenspende  $r_{15, n=1} = 144,4 \text{ l/s ha}$

Mit diesen Werten ermittelt sich der derzeitige natürliche Abfluss von Straßen- und Grünflächen:

$$Q_{\text{natürlich}} = 0,235 \text{ ha} \times 0,10 \times 144,4 \text{ l/s} + 0,018 \text{ ha} \times 0,30 \times 144,4 \text{ l/s} = 4,17 \text{ l/s}$$

Fazit:

Der gesamte Regenwasserabfluss aus dem neu zu bebauenden Bereich im Bebauungsplan „Brühl I“ von 5,75 l/s ist infolge der Drosselung mit einem Regenspeicher geringfügig höher, als der natürliche Abfluss ohne Bebauung von 4,17 l/s, d.h. es wird durch die geplante Bebauung mit Hilfe des Regenspeichers keine nennenswerte Abflussverschärfung erzeugt.

#### II.8.2 Entwässerung

Das Baugrundstück ist im Trennsystem über die bestehenden Leitungen in der Hebelstraße zu entwässern. Das Schmutzwasser wird anschließend über den Hauptsammler der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes in Biberach zugeleitet. Das Regenwasser wird in den Hofstetter Talbach geführt.

#### II.8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Haslach.

#### II.8.4 Gasversorgung

In der Hebelstraße liegt eine Erdgasversorgungsleitung. Von dieser kann das Gebäude direkt oder über den Albert-Schweitzer-Weg problemlos an das Erdgasnetz angeschlossen werden.

#### II.8.5 Stromversorgung

Im unmittelbaren Bereich des geplanten Bauvorhabens verlaufen Starkstrom-Versorgungskabel. Vor Beginn der Grabarbeiten wird um rechtzeitige Verständigung der Stadtwerke Haslach gebeten, damit der genaue Verlauf

der Kabel vor Ort gezeigt werden kann. Des Weiteren sind vor den Grabarbeiten Vorkehrungen entsprechend dem "Kabelmerkblatt" zu treffen.

Falls für die Durchführung des Bauvorhabens Baustrom erforderlich wird, ist ebenfalls rechtzeitig mit den Stadtwerken Haslach Verbindung aufzunehmen. Die Bauherren werden von der Stadt Haslach im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewiesen.

Die elektrische Versorgung des fertiggestellten Bauvorhabens erfolgt durch einen Kabelanschluss. Ein Fundamenterder ist gemäß dem Merkblatt M 3 der Sammlung der HEA-Merkblätter zur Elektro-Installation in Wohngebäuden vorzusehen.

## II.9 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgezogen.

## III. Städtebauliche Daten

### III.1.1 Flächenbilanz:

SO-Fläche – „Wohnheim für Behinderte“	2.270 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fußwegfläche	250 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	880 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<u>3.410 m<sup>2</sup></u>
Nettobauland	2.270 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	3.410 m <sup>2</sup>

### III.1.2 Bauliche Nutzung

1 „Wohnheim für Behinderte“	30 WE
1 Appartementgebäude	4 WE
Wohneinheiten gesamt:	<u>34 WE</u>
Einwohner: (34 WE x 1)	34 EW
Nettowohndichte:	150 EW/ha
Bruttowohndichte:	100 EW/ha

#### IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Offenburg /

Ausgefertigt: 07. Dezember 2004  
Haslach, den .....

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA



*Winkler*

.....  
Heinz Winkler  
Bürgermeister