

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1 Garagen und Nebengebäude (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Die Garagen sind 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum oder auf der vorderen Grundstücksgrenze mit Einfahrt über das Grundstück zu errichten.

Im WA Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Ausnahmen 4 (3) BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Ziff. 2-5 sind nicht zulässig.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig.

Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.

2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsgebunden nur in naturrotem Material ausgeführt werden.

2.3 Gebäudehöhen

Zur Talseite hin darf die Gebäudehöhe von gewachsenem Boden bis Oberkante Decke über dem Erdgeschoß 6,00 m nicht überschreiten.

2.4 Gestaltung

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

Fenster sind nur hochformatig zulässig.

2.5 Einfriedigungen und Aufschüttungen

Bergseitige Einfriedigungen sind gegen die Straße mit Stützmauern aus Sichtbeton oder Sandstein herzustellen. Die Stützmauern haben sich dem Verlauf der Straße anzupassen. Zulässige Höhe: 0,80 bis 1,20 m. Die Stützmauern sind zu hinterfüllen und abzupflanzen. Aufgesetzte Zäune in Holz oder Schmiedeeisen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Talseitige Einfriedigungen sind gegen die Straße in einer Höhe bis zu 1.00 m zu erstellen. An den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1.50 m Höhe zulässig.

Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

2.6 Grünordnungsmaßnahmen

Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohe Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig.

Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 14 cm dürfen nur gefällt werden, wenn sie sich innerhalb der Baugrenze oder der Zufahrten zu den baulichen Anlagen befinden oder aber enger als 6.00 m voneinander entfernt stehen.

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.0 Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, daß das zur Bebauung ehemalige Spielplatzgelände so zu gestalten ist, daß eine Abflussbeeinträchtigung unterbleibt (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Verwendung dieser vorgenannten Wasser, z.B. als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung sollte angeregt werden. Eine lange Verweildauer des Niederschlagswassers auf dem Gelände rechtfertigt noch nicht die Ableitung dieses Wassers in ein Gewässer oder Kanalisation, ohne vorher sorgfältig die Möglichkeit zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung vor Ort geprüft zu haben.

BEGRÜNDUNG

1.0 Bereich der Änderung/Teilaufhebungsbereich

1.1 Änderung

Der Änderungsbereich umfaßt die Fläche des im Norden des Bebauungsplanes „Ost“ ausgewiesenen Spielplatzes.

1.2 Teilaufhebung

Der Bereich der Teilaufhebung umfaßt die Grundstücke 2082/1, 2085/3, 2086/2, 2088 und 2089 mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,15 ha.

2.0 Anlaß der Änderung

2.1 Änderung

Da die Bebauung im Plangebiet vorwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, wird der Bedarf an Spielfläche für Kleinkinder auf den Baugrundstücke gedeckt.

Als Spielplatz für größere Kinder ist die ausgewiesene Fläche bezüglich der Topographie und Lage (z.B. für Ballspiele) weniger geeignet. Für diese Gruppe bieten sich die Sport- und Spielflächen im südlichen Planbereich und der nahe gelegene Wald an.

Aus den genannten Gründen wird der ausgewiesene Spielplatz zu Wohnbaufläche umgewandelt.

2.2 Teilaufhebung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ost“ in den Jahren 1982 bis 1987 wurde u.a. der rückwärtige Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 2082/1 und 2085/3 sowie die Grundstücke Flur-Nr. 2086/2, 2088 und 2089 ohne nähere Bestimmung einer baulichen Nutzung in den Planbereich einbezogen.

Außerdem wurde bei der Planung der Gebäudebestand nicht berücksichtigt, so daß auch eine Beurteilung gem. § 30 BauGB im Falle einer Bebauung nicht möglich wäre.

Deshalb wird der Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufgehoben, um die Voraussetzung für eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu schaffen.

3.0 Planung (Änderungsgebiet)

Auf der ausgewiesenen Baufläche sind zwei Wohngebäude in offener Bauweise vorgesehen, die über den bestehenden Weg erschlossen werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise entsprechen der umgebenden Bebauung.

4.0 Landespflege (Änderungsgebiet)

Durch die Umwandlung des Spielplatzes in Wohnbaufläche ist mit einer Mehrversiegelung von ca. 350 m² zu rechnen.

Als Ausgleich wird die im Bebauungsplan festgesetzte Randbepflanzung (des Spielplatzes) von 2,0 m auf 5,0 m (bzw. 3,0 m an der Ostseite) verbreitert.

Darüberhinaus erhöht sich die ökologische Bedeutung der Strauch- und Baumpflanzungen durch die Verbreiterung erheblich, da in einer 5,0 m breiten Pflanzung vielfältige Nist- und Brutmöglichkeiten bestehen, die bei 2,0 m nicht gegeben sind.

5.0 Änderung für den gesamten Bebauungsplan

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestdachneigung von 28° nicht der ortstypischen Bauform entspricht, wird die zulässige Dachneigung auf 38° bis 48° festgesetzt.

Weiterhin wurden die textlichen Festsetzungen für den Gesamtplan auf die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) bezogen.