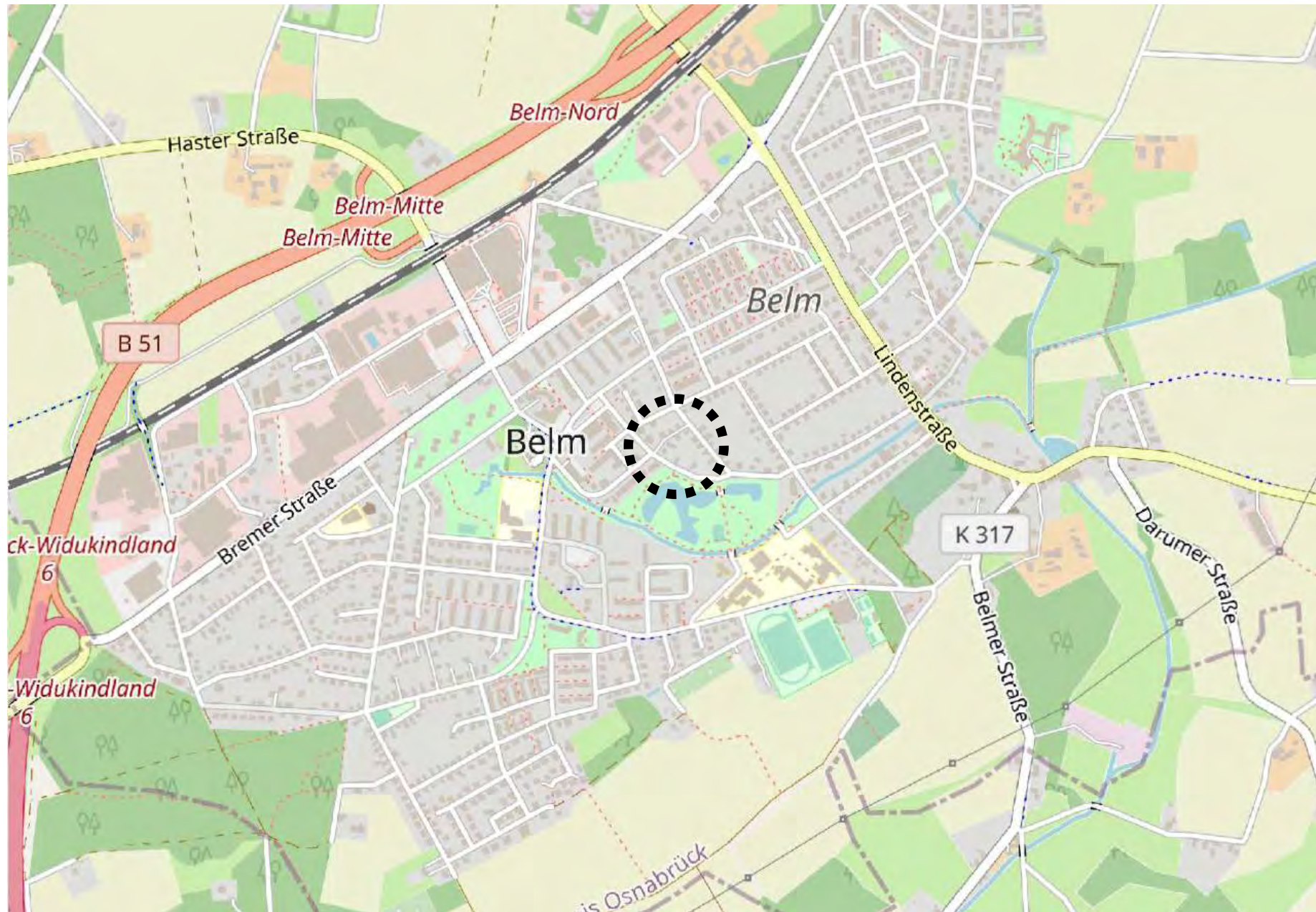




Bebauungsplan Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher- Straße“, 1. Änderung

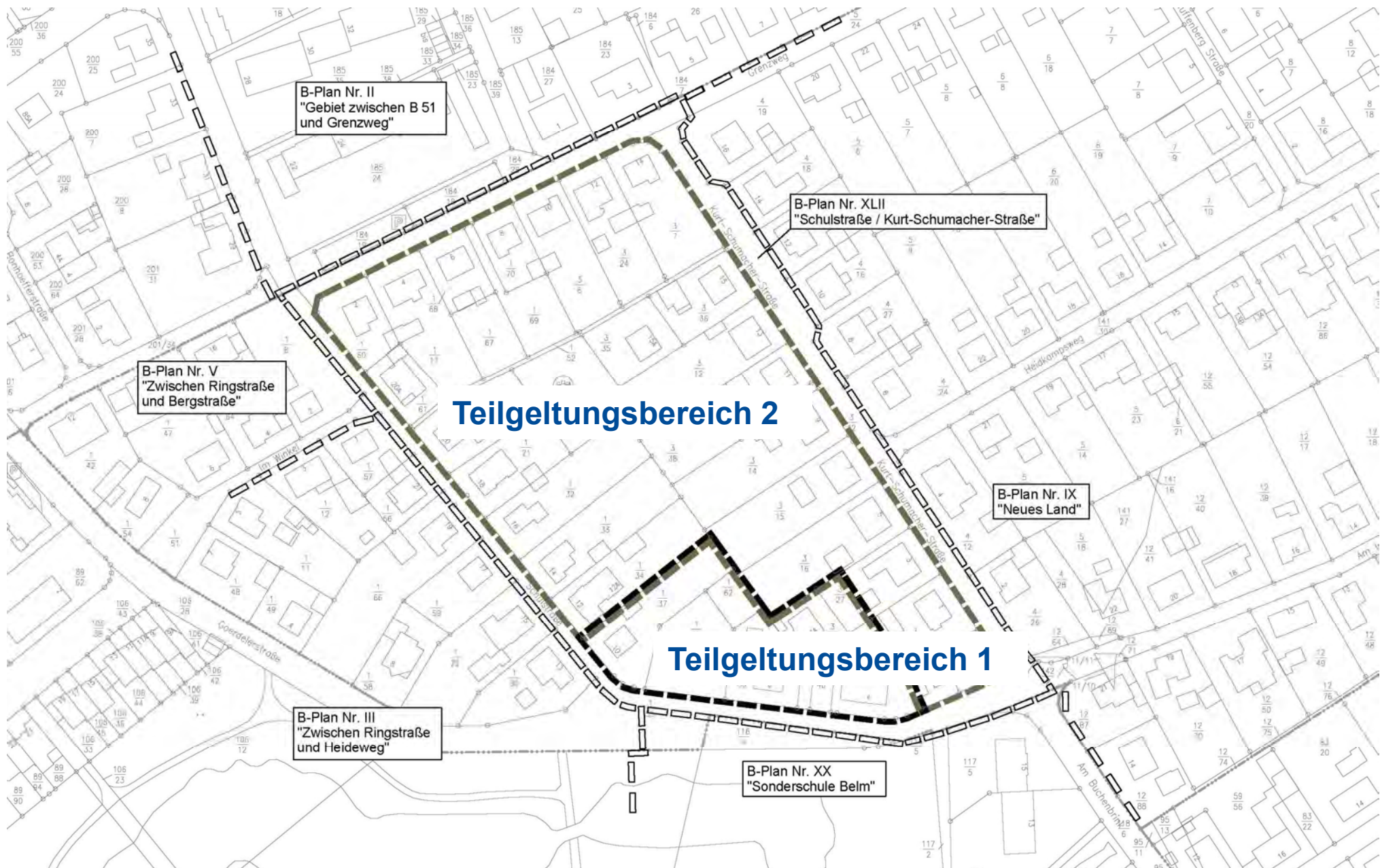
**(Entwurf)
(im Verfahren nach § 13a BauGB)**

Bauausschuss am 29.10.2020



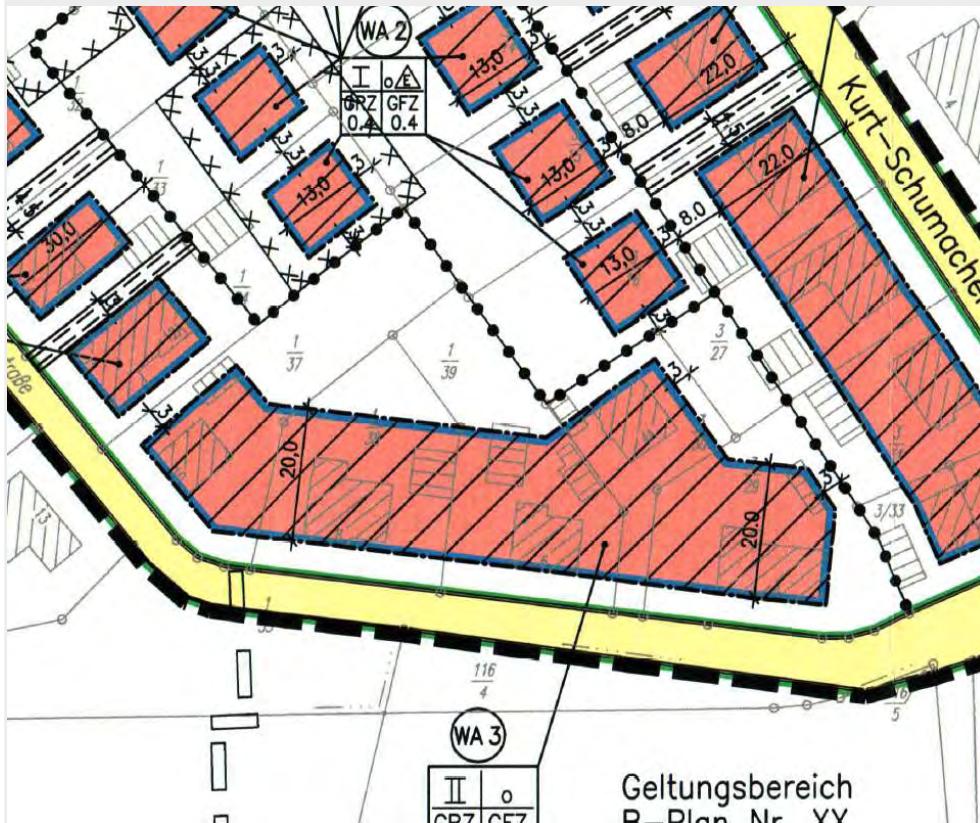


**Bebauungsplan
Nr. XLII
„Schulstraße /
Kurt-Schumacher-
Straße“**

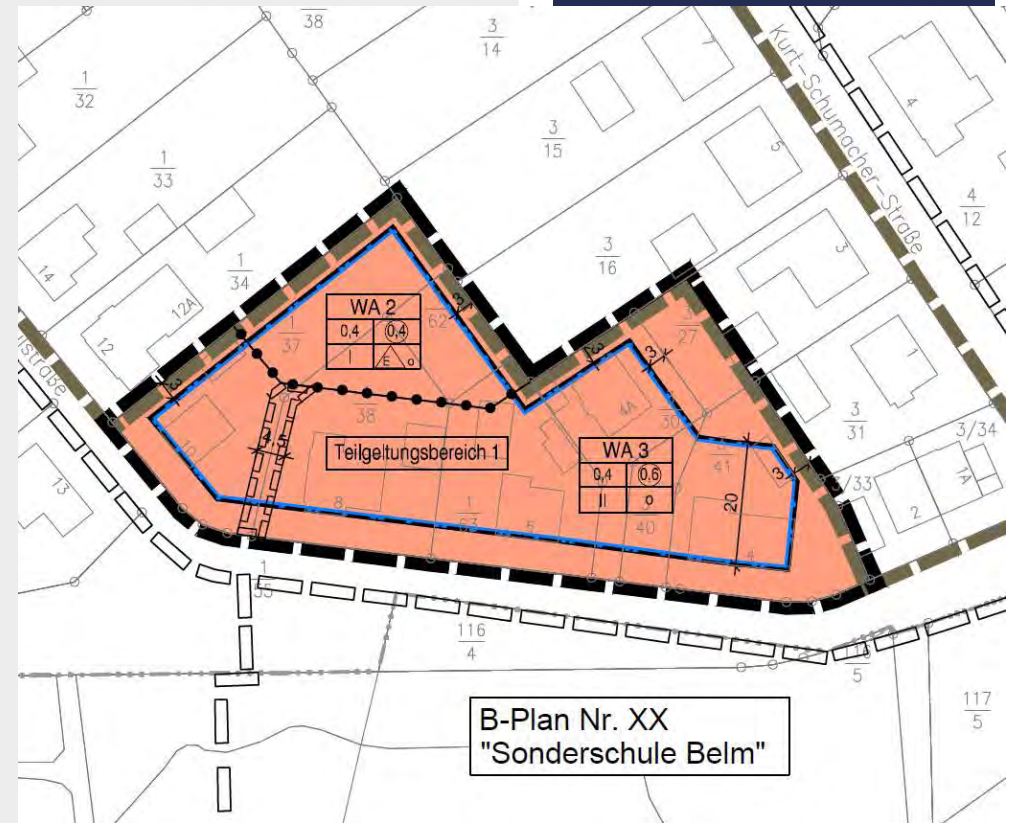


- **Konkrete Planungsabsichten im südwestlichen Bereich des Plangebietes im rückwärtigen Bereich, eine weitere Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen (Teilgeltungsbereich 1)**
- **Lockerung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2004 relativ restriktiven Festsetzungen in Bezug auf die Traufhöhe (Bereich; Bebauung in zweiter Reihe) aufgrund der Nachfrage von Bauherren (Teilgeltungsbereich 2)**
- **Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung**
- **Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und der Ausschluss von Schottergärten, um hiermit dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.**

Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. XLII



1. Änderung



Für den Teilgeltungsbereich 1 gilt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung / Ausschluss von Nutzungen gem. §1 (5) u.(6) BauNVO
Das Baugebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert:
 - a) Im Teilgebiet WA-3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - b) Im Teilgebiet WA-2 sind nur Wohngebäude zulässig.
2. Höhengliederung der Gebäude - Gebäudehöhen (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens - Sockelhöhe (gem. § 9 (3) BauGB)

WA-2-Gebiet:

Bezugshöhenpunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt zwischen der Ok. Mitte fertiger Zuwegung auf dem Vorderliegergrundstück und dem WA-2-Gebiet. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m, gemessen vom o. a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Bezugshöhenpunkt zur Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des fertigen EG-Fußbodens ist der Schnittpunkt der Grundstücksachse mit der Ok. Mitte fertiger Erschließungsstraße (Schulstraße, Grenzweg, Kurt-Schumacher-Straße). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 1,0 m, gemessen vom o.a. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens, nicht überschreiten.

b) TraufhöheWA-2-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten.

c) FirsthöheWA-2-Gebiet:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,00 m nicht überschreiten.

WA-3-Gebiet:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 9,00 m nicht überschreiten.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB 400 qm betragen.

4. Durchgrünung des Siedlungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches ist bei Errichtung von Neubauten/Anbauten im Teilgebiet WA-2 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung).

5. Zahl der zulässigen Wohnungen

Innerhalb des Teilgebietes WA-2 ist pro Wohngebäude nur eine (1) Wohnung zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bei Teilung eines Grundstücks, die dazu dient, dass Grundstück in zweiter Baureihe innerhalb des Teilgebietes WA-2 zu bebauen, ist zur Sicherstellung der Erschließung auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück (Vorderliegergrundstück) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten des in 2. Reihe gelegenen Grundstückes bzw. Grundstücksteiles zu begründen (s. Planzeichnung). Eine entsprechend breite Zufahrt ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens in 2. Reihe anzulegen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB i.V.m. §§ 5 u.6 NBauO sowie §2 DVNBauO (zu den §§ 5 u.20 NBauO). Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstück zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke in 2. Baureihe kann gemäß §31 BauGB als Ausnahme und im Einvernehmen mit der Gemeinde abgewichen werden. Die Zuwegung kann an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte Mindestbreite für Zufahrten eingehalten wird. Sofern für zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt angelegt werden soll, kann ebenfalls gemäß §31 BauGB von der Festsetzung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes in der Planzeichnung abgewichen werden. Die Breite für eine gemeinsame Zufahrt (von 2 Hinterliegergrundstücken) muss mindestens 4,50 m betragen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Oberflächenentwässerung für das WA-2-Gebiet

Das auf den Hinterliegergrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundtücken dezentral zurückzuhalten. Die maximale Abflussspende (q) darf 5 l/(s ha) nicht überschreiten. Die Anlagen sind gemäß den technischen Anforderungen der ATV, Arbeitsblatt A 117 entsprechend auszuführen. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und zu beachten. Die dort aufgeführten Anforderungen sind umzusetzen.

2. Regelungen zur Baugestaltung

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Teilgebiet WA-2

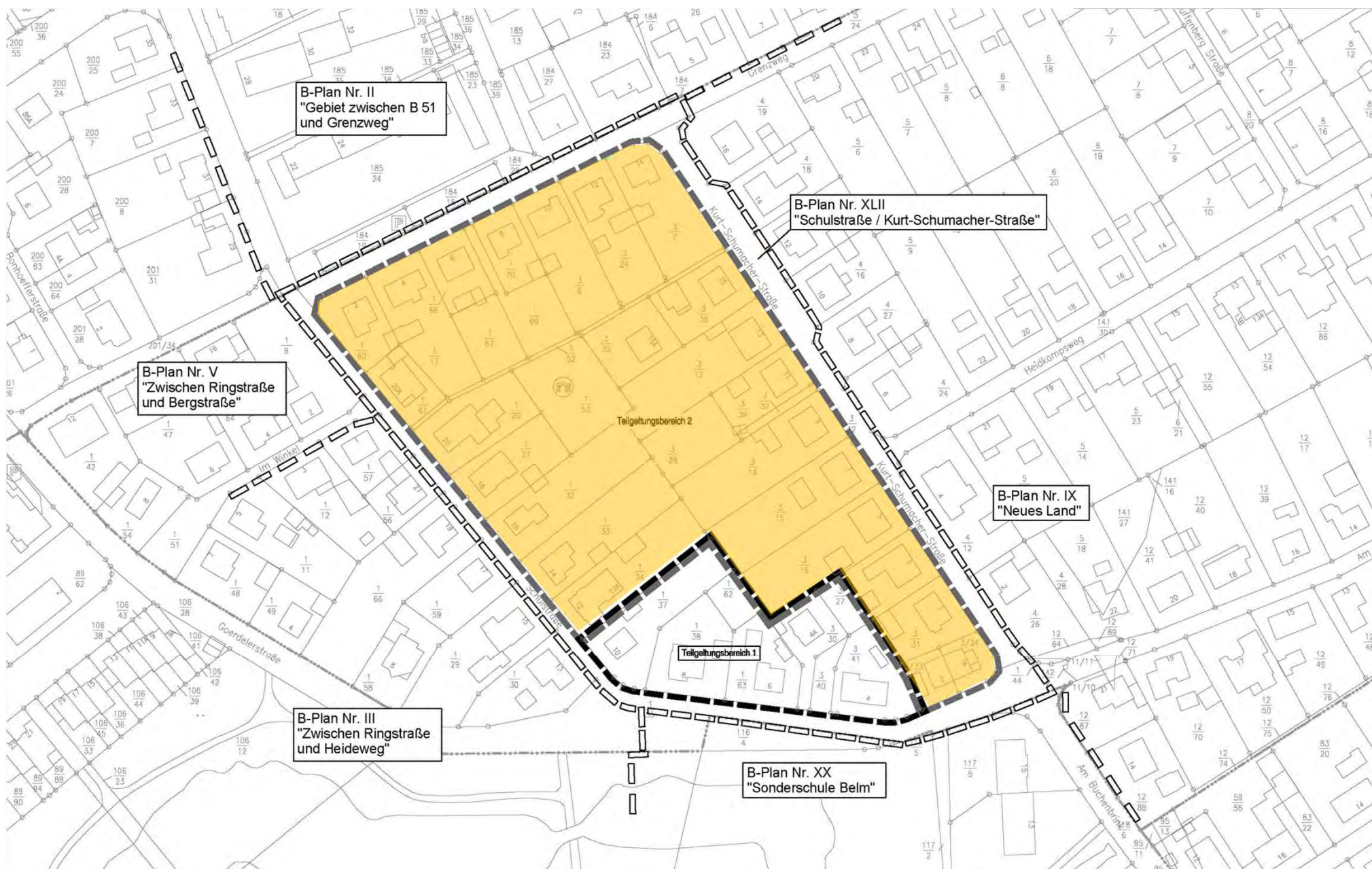
Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Krüppelwalm und das Walmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 28° bis 38°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für eingeschossige, dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Flachdächer zugelassen werden.

Teilgebiet WA-3:

Die zulässige Dachform ist das Sattel- und das Krüppelwalmdach. Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt 38° u. 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.



Für den Teilgeltungsbereich 2 gilt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8. Traufhöhe (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA-2-Gebiet:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,30 m nicht überschreiten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

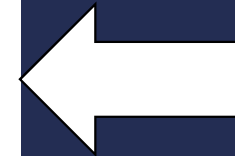
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

Hinweis:

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. XLII „Schulstraße / Kurt-Schumacher-Straße“ für den Teilgeltungsbereich 2 - soweit sie nicht durch diese 1. Änderung berührt werden - gelten weiterhin.

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs**
- **Entwurfs- + Offenlegungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
 - Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Abwägung über vorgetragene Anregungen**
- **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB

**Beteiligungs-
möglichkeit für
die Öffentlichkeit**





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz