

Gemeinde Bornheim

Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Kornlücke" und "Im hinteren Feld" 3. Änderung

Begründung

Endfassung vom 12.01.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungen	6
4	Bestand.....	6
5	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
6	Änderungen.....	11
6.1	Änderungen des zeichnerischen Teils	11
6.1.1	Verkehrsflächen.....	11
6.1.2	Öffentliche Grünfläche	12
6.1.3	Baulinien	12
6.1.4	Stellung der Gebäude.....	12
6.2	Änderungen Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2.3	Bauweise	13
6.2.4	Stellung der baulichen Anlagen	14
6.2.5	Garagen, Stellplätze und Carports.....	14
6.2.6	Zahl der Wohnungen	14
6.2.7	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	14
6.2.8	Zu- und Ausfahrtsverbote	14
6.3	Änderungen Örtliche Bauvorschriften	14
6.3.1	Dachform, Dachneigung	14
6.3.2	Dachaufbauten und Zwerchgiebel	15
6.3.3	Einfriedungen	15
7	Schutzvorschriften und Restriktionen	15
7.1	Schutzgebiete	15
7.2	Biotope	15
7.3	Gewässerschutz	16
7.4	Hochwasserschutz.....	16
7.5	Denkmalschutz	16
7.6	Altlasten.....	16
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	16
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung	17

9.3	Bauweise	17
9.4	Stellung der baulichen Anlagen	17
9.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze.....	17
9.6	Zahl der Wohnungen	18
10	Örtliche Bauvorschriften	18
10.1	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	18
10.2	Dachaufbauten und Zwerchgiebel.....	18
10.3	Einfriedungen.....	18
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	18

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 15.11.2014
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 09.03.2011
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert am 22.06.2010
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 20.03.2013
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 28.09.2010
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 08.10.2013

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Wohngebietes am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Bornheim geschaffen. Der Bebauungsplan sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor und erlangte 1961 Rechtsgültigkeit. 1974 erfolgten eine Erweiterung nach Norden, sowie geringfügige Änderungen bezüglich Geschossigkeit und baulicher Nutzung.

Wie zum Zeitpunkt der Erstellung allgemein üblich sieht der Bebauungsplan, aufbauend auf typisierten Wohngebäuden, vergleichsweise enge Festsetzungen vor. Insgesamt sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes aufgrund der Einschränkungen durch den rechtsgültigen Bebauungsplan jedoch eingeschränkt.

Um die Attraktivität des Baugebietes hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Entwicklung zu verbessern soll der in Teilen nicht mehr zeitgemäße Bebauungsplan grundsätzlich aktualisiert und hinsichtlich seiner Festsetzungen überprüft werden. Die Grundintention des Planes eines aufgelockerten Baugebietes mit hohem Grünanteil soll dabei nicht aufgegeben werden.

Von der Planung sind ausschließlich Flächen des bisherigen Bebauungsplanes „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ betroffen. Zusätzliche Bauflächen werden nicht geschaffen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der Bebauungsplan kann daher in Abstimmung mit der Kreisverwaltung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltvorprüfung und ein Umweltbericht sind dabei nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ umfasst zusätzlich die Bebauung westlich der Gartenstraße und nördlich des Bachweges. Hierbei handelt es sich um eine typische Bebauung des Ortskerns. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Dorfgebiet sowie die offene Bauweise fest. Weitere Festsetzungen wurden seinerseits nicht getroffen. Es ist planerische Absicht, diesen Bereich in Zukunft weiter nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB zu beurteilen – daher werden für diesen Bereich keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

Der bisherige Bebauungsplan „Kornlücke“ und „Im hinteren Feld“ wird außer Kraft gesetzt und verliert mit Rechtskraft der 3. Änderung seine Gültigkeit.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht dem des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kornlücke und im Hinteren Feld“. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Katasterplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,54 ha.



Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Übergeordnete Planungen

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach (Stand Offenlage) ist das Plangebiet als Dorfgebiet bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung folgt somit dem Entwicklungsgebot.

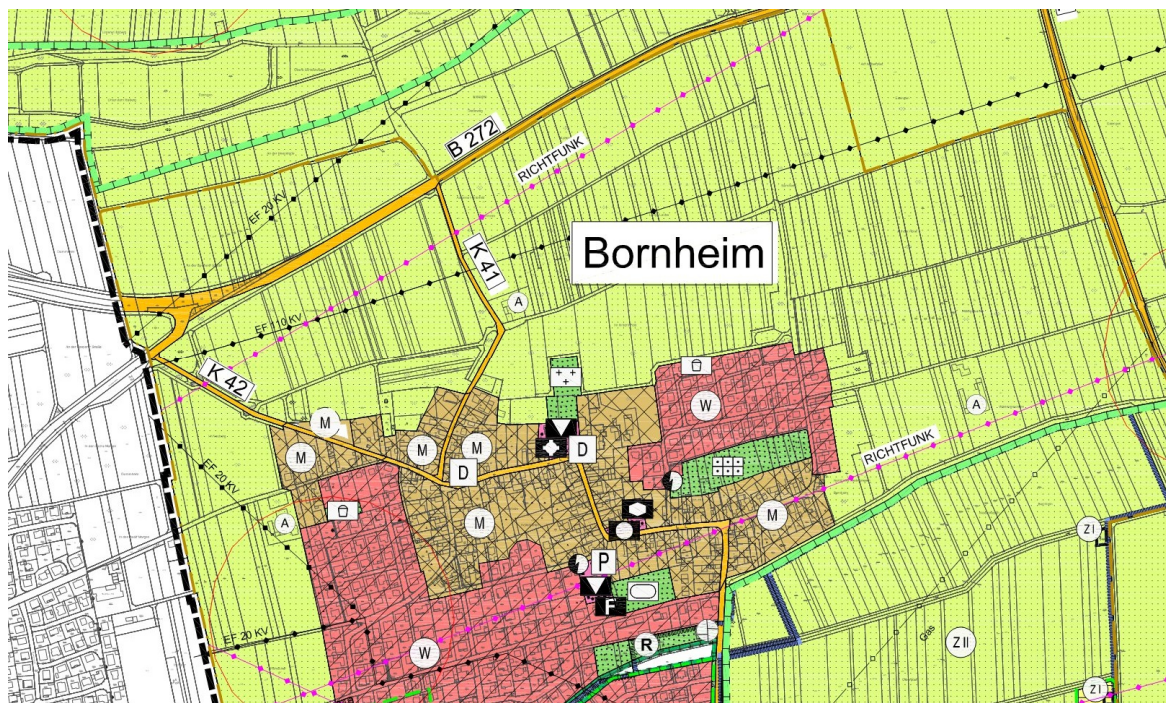


Bild 2: 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Offenbach, Ausschnitt Bornheim (Stand Offenlage)

4 Bestand

Das Plangebiet schließt sich nördlich an den Ortskern von Bornheim an. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch Kleingärten und Bebauung, sowie im Westen durch den Friedhof und die gemischte Bebauung entlang der K 42.

Innerhalb des Plangebietes besteht die Bebauung aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Vereinzelt ist noch die ursprüngliche Typenbebauung ablesbar, in großen Teilen erfolgte jedoch inzwischen eine Überformung oder sogar ein vollständiger Ersatz. Die Bebauung ist durchgängig zur jeweiligen Erschließungsstraße orientiert, so dass sich die Gärten in den rückwärtigen Bereichen befinden. Durch die relativ großen Grundstücke ist der Gartenanteil dabei hoch, so dass das Gebiet einen durchgrünten Charakter besitzt.

Der westlich und südlich anschließende Ortskern ist geprägt durch die regionaltypische Haus-Hof-Bebauung, an die sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen große Gartenflächen anschließen. Diese Gartenflächen sind mit wenigen Ausnahmen gut erhalten und als Zusammenhang ablesbar.

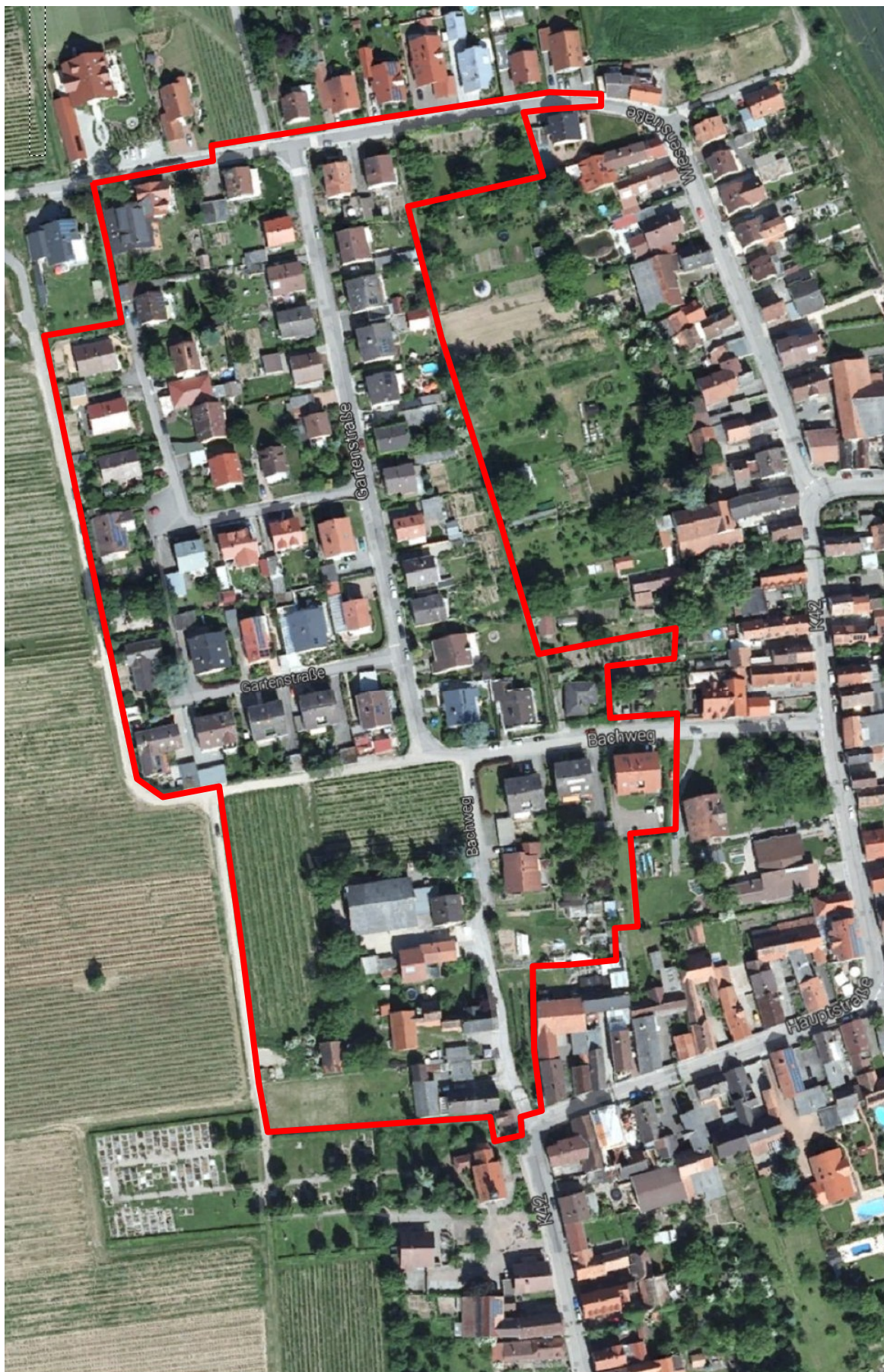


Bild 3: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung



Bild 4: Blick vom Bachweg auf das Grundstück 822/3



Bild 5: Blick auf die Zufahrt zum Grundstück Nr. 822/3



Bild 6: Blick vom Bachweg in Richtung Westen



Bild 6: Blick vom Bachweg in Richtung Osten

6 Änderungen

6.1 Änderungen des zeichnerischen Teils

6.1.1 Verkehrsflächen

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zwischen der Hauptstraße (K42) und dem Bachweg eine Verbindungsstraße in einer Breite von 7,50 m geplant.

Realisiert wurde bisher aber nur der östliche Teil des Bachweges bis zum Grundstück Nr. 822/3, und dies in einer reduzierten Breite von ca. 5,00 m. Die Erschließung der nördlich des Bachweges vorhandenen Grundstücke Nr. 49, 50 und 51/1 und 51/2 erfolgt von der angrenzenden K 42. Von den Anliegern wurde hier ein Privatweg in wassergebundener Decke zur Erschließung angelegt. Am Ende dieses Privatweges erlaubt ein kleiner Weg die fußläufige Anbindung an den östlichen Teil des Bachweges. Von den Anliegern wird seit Jahren diese fußläufige Durchquerung über die privaten Grundstücke mit dem Hinweis „Benutzung auf eigene Gefahr“ geduldet.

Nachdem nun auf dem unbebauten Grundstück Nr. 822/3 ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Garage errichtet werden soll muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden, da sich die geplante Garage teilweise auf öffentlicher Verkehrsfläche befinden würde. Geplant ist deshalb eine Reduzierung der Verkehrsfläche in diesem Bereich von bisher 7,50 m auf 1,50 m. Dieser 1.50 m breite Gehweg soll auf dem Grundstück Nr. 822/3 ein Bauen im Bestand ermöglichen, gleichzeitig die gemeindeseitige Option für eine fußläufige Verbindung zwischen dem Privatweg und dem Bachweg vorsehen und somit einen fußläufigen Durchgang planungsrechtlich für die Zukunft sichern. Der westliche Teil des Bachweges soll auch weiterhin als Verkehrsfläche, jedoch nur noch in einer Breite von ca. 5,00 m, im Bebauungsplan ausgewiesen werden, um auch zukünftig die Option zur Umsetzung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung zu haben.

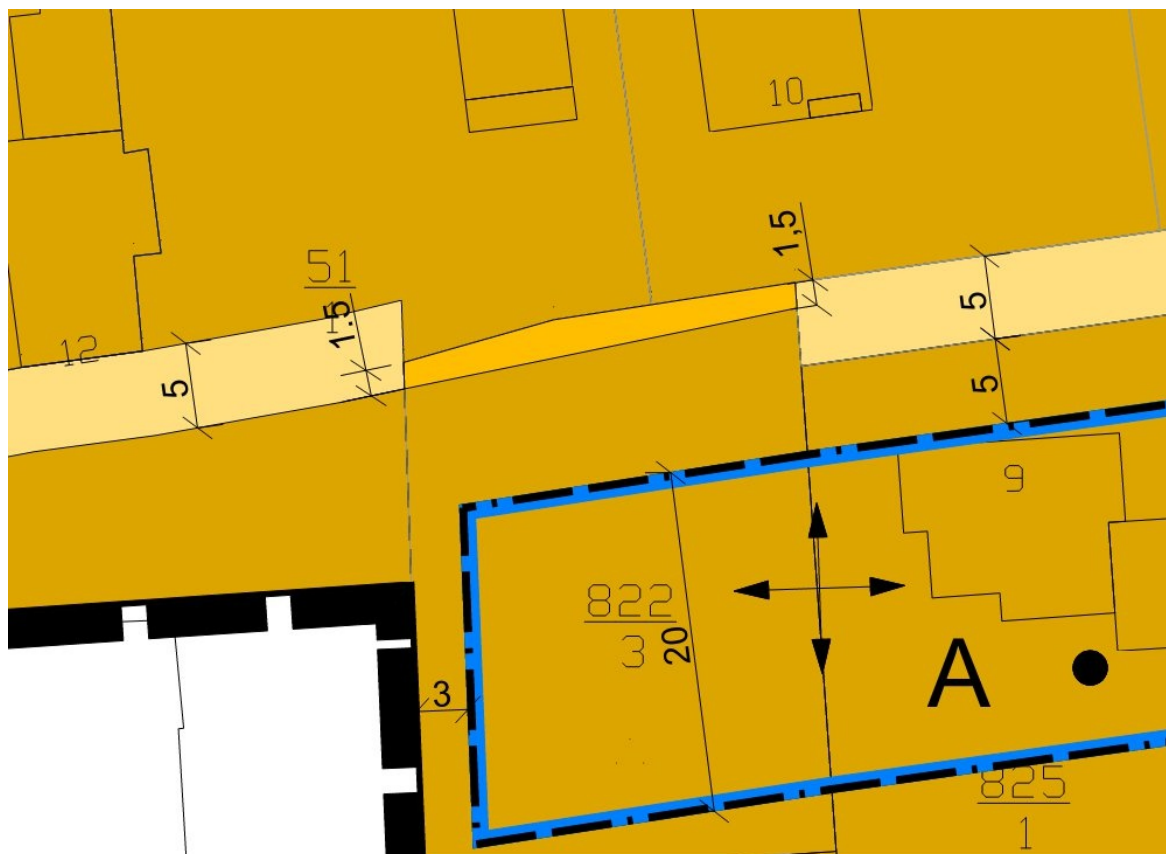


Bild 8: Änderung der Verkehrsfläche im Bereich des Grundstücks 822/3

6.1.2 Öffentliche Grünfläche

Um die Möglichkeit einer späteren Erschließung der südlich der Gartenstraße befindlichen Grundstücke zu gewährleisten, ist vorgesehen einen 3 m breiten Grünstreifen nördlich der Grundstücke Nr. 96/3 und 96/4 auszuweisen. Durch die Ausweisung dieses Grünstreifens könnte zusammen mit dem vorhandenen Fußweg eine 6,00 m breite Erschließungsstraße ausgebildet werden um diese rückwärtige Potenzialfläche einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Eine andere Erschließungsmöglichkeit besteht nicht, da diese innenliegende Fläche von vorhandener Bebauung umgeben ist.

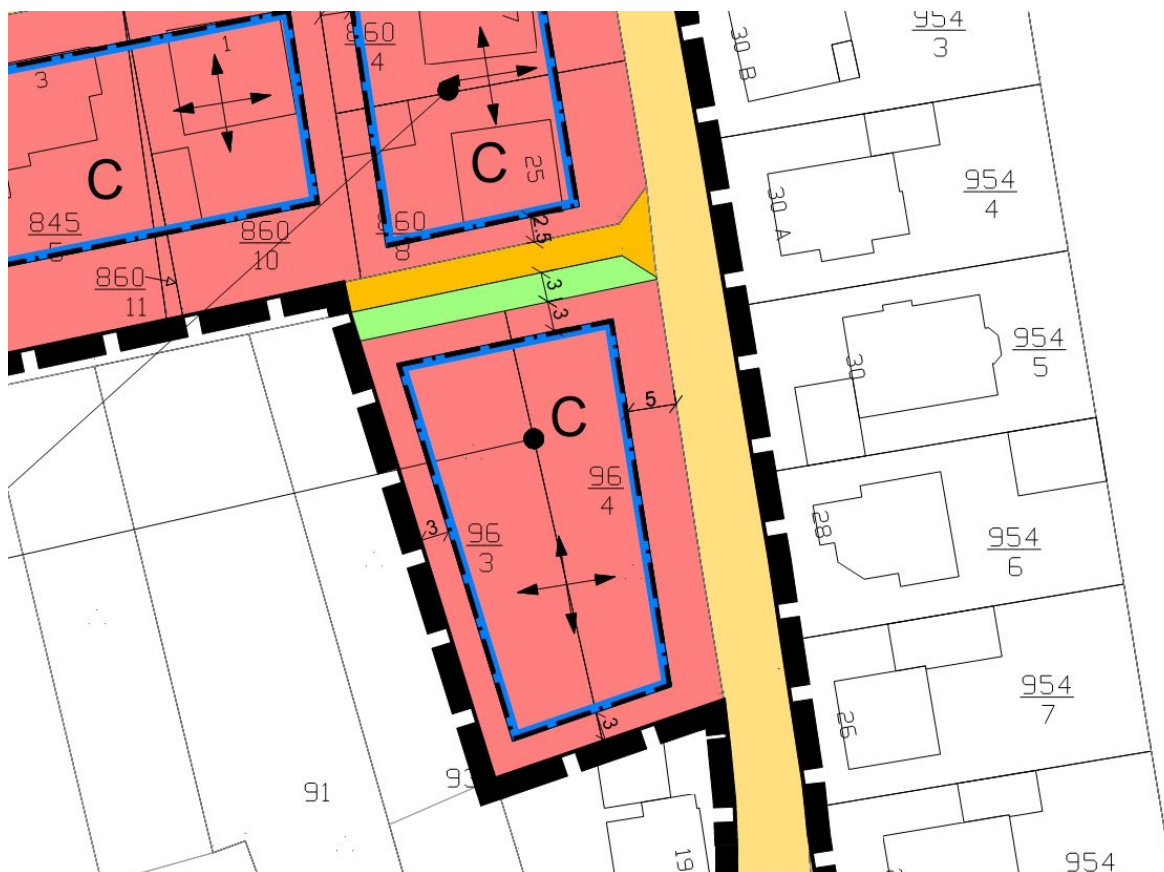


Bild 9: Neuausweisung einer Grünfläche südlich des vorh. Weges

6.1.3 Baulinien

Die vorgegebenen überbaubaren Flächen sind relativ eng gefasst und daher nicht mehr zeitgemäß. Um auch in Zukunft eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Bausubstanz ermöglichen zu können werden die Baulinien im gesamten Gebiet durch Baugrenzen ersetzt und die überbaubaren Flächen damit gleichzeitig modifiziert und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

6.1.4 Stellung der Gebäude

Das Gebiet ist zu ca. 90 % bebaut. Um zukünftig bei geplanten Vorhaben (Neubauten oder Erweiterungen) flexibler zu sein, soll die Vorgabe der Firstrichtungen entfallen und die Stellung der Gebäude auch unter dem Aspekt der optimalen Sonnenausrichtung frei wählbar sein.

6.2 Änderungen Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher insgesamt moderat überarbeitet. Die schriftlichen Festsetzungen werden durch aktuelle Hinweise ergänzt.

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Bisherige Regelung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1968 ohne Einschränkungen, d.h. auch Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung und Tankstellen waren ausnahmsweise zulässig. Im Gebiet sind nur Wohngebäude vorhanden.

Neue Regelung:

Es sollen zukünftig keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig sein, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Dorfgebiet (Bereich „A“)

Bisherige Regelung:

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1968 ohne Einschränkungen d.h. auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen waren allgemein zulässig. Im Gebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Neue Regelung:

Zukünftig sollen keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig sein.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Bisherige Regelung:

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

- keine GRZ (Höchstmaß nach BauNVO 68 bei 1 und 2 Vollgeschossen 0.4)
- keine GFZ (Höchstmaß nach BauNVO 68 bei 1 Vollgeschoss 0.5, bei 2 Vollgeschossen 0.8)

Neue Regelung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 BauNVO ist zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei eingeschossiger Bebauung 0,5 und bei zweigeschossiger Bebauung 0,8.

Dorfgebiet (Bereich „A“)

Bisherige Regelung und Umsetzung:

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

- keine GRZ (Höchstmaß nach BauNVO 68 bei 1 und 2 Vollgeschossen 0.4)
- keine GFZ (Höchstmaß nach BauNVO 68 bei 1 Vollgeschoss 0.5, bei 2 Vollgeschossen 0.8)

Neue Regelung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt allgemein 0,6. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

6.2.3 Bauweise

Bisherige Regelung:

Festgesetzt ist eine offene Bauweise im WA und MD Gebiet. Im zeichnerischen Teil sind nur Einzelhäuser dargestellt. Umsetzung entsprechend Planeintrag.

Neue Regelung:

Innerhalb des Dorfgebietes ist die offene Bauweise zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

6.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Bisherige Regelung:

Darstellung im Plan mit giebel- oder traufständigen Gebäuden. Umsetzung in Einzelfällen abweichend.

Neue Regelung:

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

6.2.5 Garagen, Stellplätze und Carports

Bisherige Regelung:

Garagen dürfen erst 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden. Umsetzung entsprechend den Vorgaben.

Neue Regelung:

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Garagen ist dabei ein Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

6.2.6 Zahl der Wohnungen

Bisherige Regelung:

Im Baugebiet dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen erstellt werden, außer im MD-Gebiet.

Neue Regelung:

In den Teilbereichen B, C, D und E (Allgemeines Wohngebiet) sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In den Bereichen A und F (Dorfgebiet) erfolgt keine Regelung.

6.2.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Bisherige Regelung:

Innerhalb des Sichtwinkels ist jeglicher Anbau und sichtbehindernden Anpflanzung untersagt.

Neue Regelung:

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtwinkel) sind Anbauten und sichtbehindernde Anpflanzungen unzulässig.

6.2.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

Bisherige Regelung:

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu den im Norden und Süden des Bebauungsgebietes entlang führenden Wirtschaftswegen dürfen nicht angelegt werden.

Neue Regelung:

Entlang des im Norden vorhandenen Wirtschaftsweges, sowie auf der Nordseite des im Süden verlaufenden Wirtschaftsweges ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Anlegen von Zufahrten oder Zugängen in diesen Bereichen ist nicht zulässig.

6.3 Änderungen Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dachform, Dachneigung

Bisherige Regelung und Umsetzung:

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil nur Satteldächer zulässig; Dachneigung 25°-30° Grad für 2-geschossige Gebäude (Höchstgrenze), 50° für 1-geschossige Gebäude und 25° für zwingend zweigeschossige Gebäude.

Umsetzung in Einzelfällen auch mit Walmdach.

Neue Regelung

Zulässig für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer.

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen vorgegeben.

Die Dachdeckung von Hauptgebäuden hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Glas oder beschichtete Metalldeckungen zulässig.

Untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude oder Garagen dürfen auch mit Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

6.3.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Bisherige Regelung:

Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden mit 50° Dachneigung zulässig. Umsetzung in Einzelfällen auch bei Gebäuden mit geringerer Dachneigung.

Neue Regelung:

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube.
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, in der Summe nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m
- Die Dachneigung der Hauptgebäude gilt nicht für Dachaufbauten.

Zwerchgiebel oder Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Dachform und Dacheindeckung wie Hauptdach
- Die Dachneigung der Hauptgebäude gilt nicht für Zwerch- und Nebengiebel.

6.3.3 Einfriedungen

Bisherige Regelung:

Die Einfriedungen sind gegen die Straße und im Bereich des Bauwuchs sowie im Vorgarten nicht höher als 0,80 m anzulegen.

Neue Regelung:

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich von Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zum Gebäude) sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereichs gelten die Vorgaben der LBauO.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

7.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

7.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Auf den von der Planung betroffenen Grundstücksflächen befinden sich überwiegend Wohngebäude. Im Bereich des Dorfgebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Sämtliche Häuser sind bewohnt, die Grundstücke machen insgesamt einen gepflegten Eindruck. Eine öffentliche Zugänglichkeit besteht nicht. Die Planung sieht nach wie vor als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet, sowie ein allgemeines Wohngebiet vor. Der Nutzungskatalog wird sich durch die Änderung nicht wesentlich ändern. Die Wohnnutzung darf durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht gestört werden. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung somit nicht betroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Großteil der vorhandenen Gartenflächen wurde von den Eigentümern fachmännisch angelegt und bietet Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel. Aufgrund der Planung verändern sich die überbaubaren Grundstücksflächen in geringem Maße, die Grundflächenzahl bleibt jedoch dieselbe, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem gleichbleibenden Versiegelungsgrad auszugehen, die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht betroffen. Aufgrund der Planung sind auch keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Für die bestehende Bebauung kann durch die flexibleren Festsetzungen eine optische bzw. qualitative Aufwertung erzielt werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet zunehmend an Attraktivität verlieren und womöglich Bewohner verlieren. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet weiterhin überwiegend als Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen werden. Eine Nutzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ist nur im westlichen Bereich des Gebietes möglich und nur in der

Form, dass die vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen in beiden Gebieten von der Zulässigkeit ausgenommen. Zur Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Wohngebietes wird der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Wert und gestattet somit eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke. Auf Grundlage von § 19 BauNVO ist dabei eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten zulässig, sodass der maximale Versiegelungsgrad der Baugrundstücke 60 % beträgt.

Im Dorfgebiet (Bereich „A“) wird gemäß der Baunutzungsverordnung für die GRZ der maximal zulässige Wert von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 BauNVO ist hierbei nicht zulässig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan nur ein Höchstwert von 0,4 festgesetzt war. Würde nun hier ebenfalls eine Überschreitung zulässig sein, so könnte im Dorfgebiet (Bereich „A“) eine GRZ von 0,8 erreicht werden. Dies würde eine Verdoppelung der bisherigen zulässigen GRZ bedeuten. Aus städtebaulichen Gründen ist dies jedoch weder erwünscht noch sinnvoll, da dadurch die Möglichkeit geschaffen wird eine Verdichtung zu realisieren, die den vorhandenen Rahmen sprengen würde. Aufgrund der vorhandenen großzügigen Grundstückszuschnitte kann bei einer GRZ von 0.6 auch weiterhin eine Bebauung im Sinne eines Dorfgebietes erfolgen.

Bei den Geschossflächenzahlen (GFZ) wurde die bisherige Festsetzung beibehalten, sodass auch weiterhin bei eingeschossigen Gebäuden eine GFZ von 0,5 und bei zweigeschossigen Gebäuden eine GFZ von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Im Dorfgebiet (Bereich „A“) ist eine Erhöhung von bisher 0.8 auf 1,2 nach der aktuellen BauNVO aus städtebaulicher Sicht weder erwünscht noch sinnvoll, da dieser Bereich überwiegend bebaut ist und eine nachträgliche Erhöhung zu einer Ungleichbehandlung führen würde.

Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird verzichtet, da diese in der bisherigen Planung ebenfalls nicht festgelegt war. Die Kubatur wurde durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Zulässig sind in den Teilbereichen „A und C“ Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen; in den Teilbereichen B, D und E sind Gebäude mit einem Vollgeschoss erlaubt.

9.3 Bauweise

Gemäß der städtebaulichen Konzeption, welche eine aufgelockerte Bebauung vorsieht, ist im Bebauungsplan im Bereich des Dorfgebietes eine offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sollen nur Einzelhäusern zulässig sein. Der bestehenden Bauweise wird somit Rechnung getragen.

9.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist im Bebauungsplan die Hauptgebäudeausrichtung vorgegeben. Darüber hinaus gestattet diese eine sonnenoptimierte Stellung der Gebäude zur Gewinnung von Solarenergie.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anlagen von Stellplätzen oder Garagen nicht explizit festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Garagen ist dabei ein Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Damit kann auf den Zufahrten der Garagen ein zusätzlicher Stellplatz realisiert werden. Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

9.6 Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung der kleinteiligen Bebauungsstruktur wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude – mit Ausnahme der Teilbereiche A und F (Dorfgebiet) – beschränkt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zur Wahrung des Ortsbildes wird das Spektrum möglicher Dachformen im Plangebiet begrenzt. Zulässig sind gleichseitig geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Zusätzlich werden Walmdächer und Pultdächer zugelassen, da diese Dachformen zunehmend nachgefragt werden. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sind Dächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, braun oder grau zu decken. In untergeordnetem Maß sind jedoch auch Verglasungen oder Metalldeckungen zulässig. Aus ökologischen Gründen zulässig sind allgemein Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut.

Garagen und Nebengebäude werden häufig freistehend oder als untergeordnetes Bauteil an Hauptgebäude angebaut. In Abweichung der o. g. Regelungen können solche Gebäude auch mit Pultdach oder mit Flachdach ausgeführt werden. Dabei wird eine Begrünung dieser Dachflächen aus ökologischen Gründen empfohlen.

10.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes werden Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Dimensionierung eingeschränkt.

Zur Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten kann die Dachneigung von Dachgauben und Zwerchgiebeln von der Neigung des Hauptdaches abweichen.

10.3 Einfriedungen

Eine zu hohe Abschirmung von Baugrundstücken führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes und ist daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Höhe eingeschränkt.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche	5,54 ha	100 %
Baufläche	4,85 ha	87,5 %
Grünfläche	0,05 ha	0,90 %
Verkehrsfläche	0,64 ha	11,6 %