



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Hinter der Unteren Kirche" 4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

20.04.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07WAZ14212

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Hinter der Unteren Kirche“, 4. Änderung in Wössingen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Lage und Größe des Plangebietes	5
3 Bestand	5
4 Städtebauliches Konzept	6
4.1 Bauungskonzept	6
4.2 Verkehrliche Erschließung	7
4.3 Technische Infrastruktur	7
5 Übergeordnete Planungen	7
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	7
6.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotope	7
6.2 Gewässerschutz	7
6.3 Hochwasserschutz	8
6.4 Denkmalschutz	8
6.5 Altlasten	8
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
7.1 Schutzgüter	8
7.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	8
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Nebenanlagen	12
8.4 Bauweise	12
8.5 Stellung der baulichen Anlagen	12
8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	12
8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8.8 Pflanzgebote	13
8.9 Pflanzbindungen	13

9	Örtliche Bauvorschriften	13
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
9.2	Einfriedungen.....	13
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	13
9.4	Müllbehälter	13
9.5	Zahl der Stellplätze	14
9.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	14
10	Städtebauliche Kenngrößen.....	14

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- Landesbodenschutz- und –altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Hinter der Unteren Kirche“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand von Wössingen geschaffen. In einem Plangebiet von ca. 8,3 ha wurden bereits bestehende, jedoch nur teilweise überbaute Baugrundstücke überplant. Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einzelhäusern und Satteldach. Die Urfassung des Bebauungsplanes erlangte im Jahr 1974 Rechtsgültigkeit. Der Bebauungsplan wurde seitdem mehrfach geringfügig geändert, die Änderungen betrafen die Zulässigkeit von zusätzlichen Dachformen sowie von Dachaufbauten.

Der Gemeinde liegt die Anfrage zur Errichtung von drei Wohngebäuden auf Flurstück 3306/2 vor. Hierbei handelt es sich um ein großes Grundstück mit über 3.000 m², welches in seinem westlichen Teil derzeit mit einem Wohngebäude überbaut ist. Der größte Teil des Grundstückes ist unbebaut und fungiert als private Grünfläche. Der rechtsgültige Bebauungsplan gestattet grundsätzlich eine Bebauung des gesamten Grundstückes, sieht jedoch ein weit von der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße zurückgesetztes Baufenster vor. Zusammen mit der Topografie des Grundstückes wird eine sinnvolle Bebauung dieses Grundstückes damit erschwert.

Da die Gemeinde grundsätzlich an der Ausnutzung von freien Baugrundstücken im Innenbereich interessiert ist, soll der Bebauungsplan in der Form geändert werden, dass das Baufenster näher an die Erschließungsstraße gerückt wird. Hierdurch erhalten zu errichtende Wohngebäude einen größeren Freibereich auf der bevorzugten Südseite und können zudem auf kürzerem Weg erschlossen werden. Die weitergehenden Festsetzungen sollen übernommen bzw. auf Aktualität überprüft werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung kann damit entfallen. Eine überschlägige Umweltvorprüfung ist jedoch vorzunehmen, da die überbaubare Grundfläche des gesamten Bebauungsplanes einschließlich des vorliegenden Änderungsbereiches mehr als 2 ha beträgt.

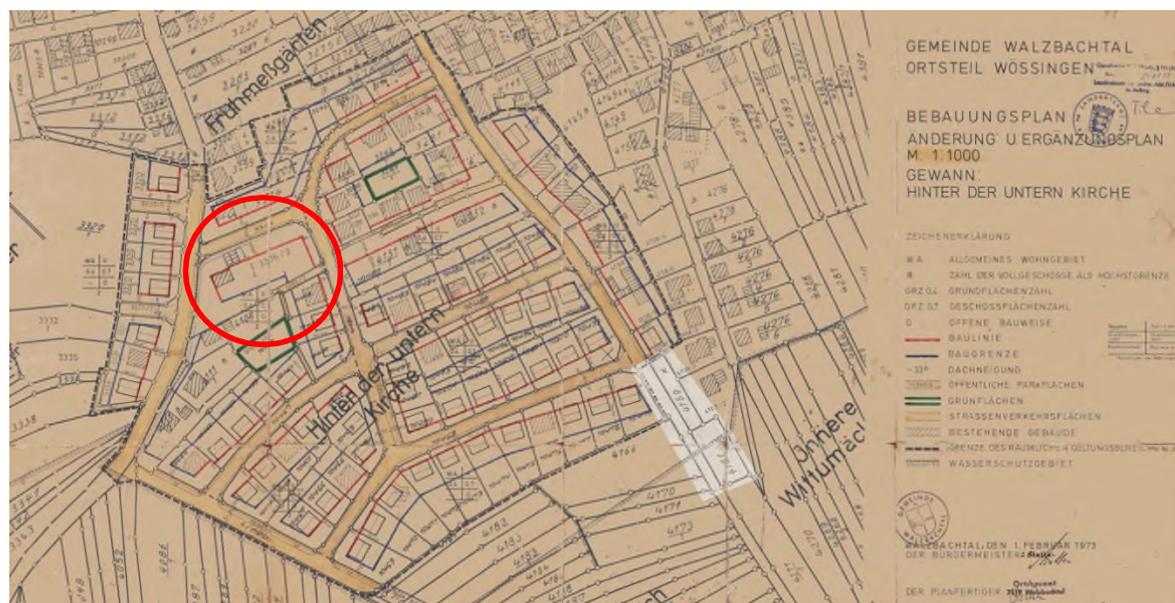


Bild 1: Bebauungsplan „Hinter der Unteren Kirche“, 1974 mit Änderungsbereich

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 3306/2 mit einer Größe von ca. 0,32 ha.

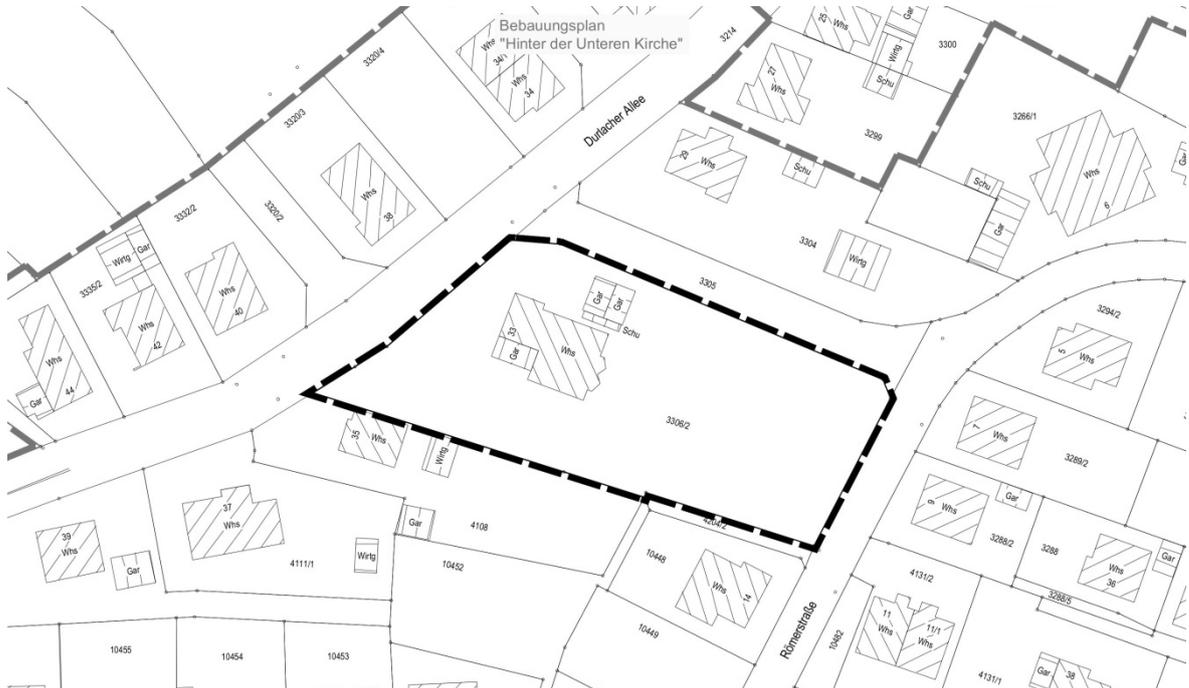


Bild 2: Katasterauszug mit Änderungsbereich

3 Bestand

Der Änderungsbereich ist in seinem westlichen Abschnitt derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit angebauter Garage bebaut. Die östlich daran anschließenden Flächen sind unbebaut und bestehen als Grünfläche mit Gehölzbestand. Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. zwei Meter ab, ebenso besteht von der südlichen Grenze nach Norden ein deutliches Gefälle. Zu der nördlich anschließenden Erschließungsstraße besteht eine Böschungskante.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist ebenfalls baulich geprägt und größtenteils mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden überbaut. Südlich an den Änderungsbereich anschließend befindet sich ein Kinderspielplatz.



Bild 3: Bestehendes Wohngebäude



Bild 4: Rückwärtiger, bisher unbebauter Bereich



Bild 5: Luftbild mit Änderungsbereich

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplanänderung liegt ein erstes Bebauungskonzept zugrunde. Dieses sieht die Errichtung von drei einzelnen Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Sockelgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Die Wohngebäude sollen in Abweichung vom bisherigen Bebauungsplan näher an die nördlich anschließende Straße gerückt werden, um damit einen größeren Freibereich auf der Südseite zu erhalten. Hierfür muss das Baufenster nach Norden verschoben werden. Die sonstigen grundlegenden Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes werden darüber hinaus eingehalten.



Bild 6: Lageplan mit geplanter Bebauung

4.2 Verkehrliche Erschließung

Über die bestehende Verbindung zwischen Durlacher Allee und Römerstraße ist das Plangebiet verkehrlich angeschlossen. Ein Aus- oder Neubau von Straßen ist nicht erforderlich.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Abführung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

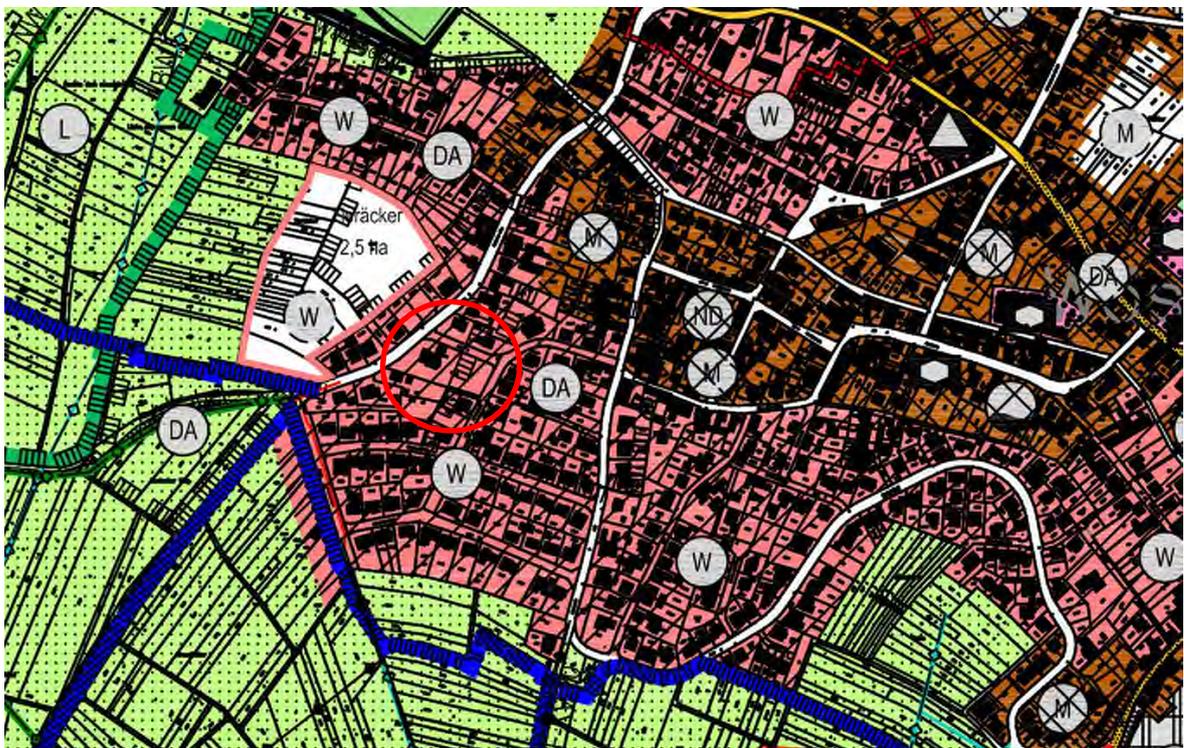


Bild 7: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotope befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie außerhalb des Bereiches tangiert.

6.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie außerhalb des Bereiches tangiert.

6.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Walzbaches bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀).

6.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

7.1 Schutzgüter

Durch die Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits überbaubar sind. Da auch der Versiegelungsgrad insgesamt nicht erhöht wird, ergeben sich auf die Schutzgüter keine weitergehenden Auswirkungen.

Das Plangebiet beinhaltet entlang seiner südlichen Abgrenzung Gehölzbestände sowie einige Laubbäume. Diese dienen vornehmlich häufig vorkommenden Vogelarten als potenzielle Brutstätte. Dagegen sind Vorkommen von Reptilien durch die Hangneigung nach Norden nicht zu erwarten. Für Fledermäuse kann das Plangebiet als Nahrungshabitat dienen.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Wohngrundstücke mit z. T. umfangreichen Gehölzbeständen. Weiterhin grenzt südlich ein Spielplatz an, der mit großen Laubbäumen eingefasst ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass auch bei Wegfall von Gehölzen im Plangebiet ausreichend Ersatzquartiere für Brutvögel im räumlichen Zusammenhang bestehen. Darüber hinaus werden durch das Verschieben des Baufensters nach Norden die Gehölzbestände stärker geschont. Die derzeitige Bebauungskonzeption lässt darauf schließen, dass ein erheblicher Anteil der Gehölze erhalten werden kann.

7.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht nur der Änderungsbereich.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter	Nein	
2.1.1	Tiere	Nein	
2.1.2	Pflanzen	Nein	
2.1.3	Boden	Nein	
2.1.4	Wasser	Nein	
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	

2.1.8	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.9	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.10	Bevölkerung	Nein	
2.1.11	Kulturgüter	Nein	
2.1.12	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.13	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	
2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Außerhalb des Bereiches der 4. Änderung gelten die bisher rechtsgültigen planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert weiter.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war ein Allgemeines Wohngebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 festgesetzt. Die darin aufgeführten Ausnahmen wurden von der Zulässigkeit ausgenommen. In die vorliegende Änderung wird diese Festsetzung auf Grundlage der BauNVO 2013 übernommen. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,7 werden unverändert in die vorliegende Änderung übernommen. Ebenso sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf die Festsetzung einer maximalen Wand- oder Firsthöhe wird wie im bisherigen Plan verzichtet.

8.3 Nebenanlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sind Nebenanlagen - sofern als Gebäude vorgesehen - außerhalb der Baufenster unzulässig. Da in der Vergangenheit Nebenanlagen jedoch häufig auch außerhalb der Baufenster errichtet wurden, wird die bisherige Regelung nicht übernommen. Stattdessen werden Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen, hinsichtlich Ihrer Grundfläche jedoch begrenzt.

8.4 Bauweise

Gemäß dem zugrundeliegenden Baukonzept wird eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich damit der Umgebungsbebauung an.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäude ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan durch Einzeichnung von Gebäudeumrissen geregelt. Für den vorliegenden Änderungsbereich ist jedoch keine Regelung vorhanden. Auf Grundlage des geplanten Baukonzeptes wird die Hauptgebäuderichtung vorgegeben, um eine geordnete Bebauung, welche sich in die Umgebung einfügt, zu sichern.

8.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Garagen auf die Baufenster oder als Anbau an das Hauptgebäude eingeschränkt. Allerdings wurden in der Vergangenheit auch Garagen in Abweichung von dieser Regelung errichtet. Ebenso besteht im Änderungsbereich eine separate Garage außerhalb des Baufensters.

Zur Vereinfachung werden Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Aus Gründen des Straßenbildes ist jedoch mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Das der Änderung zugrundeliegende Baukonzept sieht zurück gesetzte Garagen als Anbau an das jeweilige Hauptgebäude vor.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Plangebiet bestehen umfangreiche Baum- und Gehölzbestände, welche als Habitate insbesondere für Brutvögel dienen können. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sofern eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich ist, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

8.8 Pflanzgebote

Der unbebaute Anteil des Änderungsbereiches verfügt über einen erheblichen Bestand an Gehölzen, welcher für die geplante Bebauung in Teilen beseitigt werden muss. Aus ökologischen Gründen sind daher je Baugrundstück zwei Laubbäume anzupflanzen. Erhalten Bäume können hierbei angerechnet werden.

8.9 Pflanzbindungen

Die bestehenden Gehölze im Änderungsbereich, insbesondere entlang der südlichen Abgrenzung, besitzen eine ökologische Wertigkeit und dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Sofern eine Beseitigung zur Umsetzung der Bebauung nicht erforderlich ist, sind diese Gehölze zu erhalten, zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich am bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Außerhalb des Bereiches der 4. Änderung gelten die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften unverändert weiter.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sind Gebäude mit Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 33 Grad zulässig. Das Baukonzept sieht zusätzlich ein Gebäude mit versetztem Pultdach vor. Diese Dachform wird daher zusätzlich in die Zulässigkeit aufgenommen. Die Dachneigung verbleibt bei der bisherigen Regelung.

Dachaufbauten waren im bisherigen Bebauungsplan ursprünglich ausgeschlossen, wurden im Zuge einer Änderung jedoch zugelassen. Inzwischen besteht für die Gemeinde eine Dachgaubensatzung, die sich auch auf bestehende Bebauungspläne erstreckt. In die vorliegende Änderung wird der Wortlaut dieser Satzung als örtliche Bauvorschrift übernommen.

9.2 Einfriedungen

Von den im rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Einfriedungen wurden in vielen Fällen abgewichen. Für den Änderungsbereich werden diese Regelungen daher heutigen Erfordernissen angepasst.

9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen wie auch aus Gründen des Straßenbildes sind nicht überbaute Flächen auf den Privatgrundstücken gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Steingärten besitzen eine geringe ökologische Wertigkeit und werden daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

9.4 Müllbehälter

Das offene Abstellen von Müllbehältern kann zu einer erheblichen Abwertung des Straßenbildes wie auch zu Geruchsbelästigungen führen. Müllbehälter sind daher einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

9.5 Zahl der Stellplätze

Im bisherigen Bebauungsplan wurden keine Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen getroffen. Allerdings ist im Bestand ein Großteil der erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Für den Änderungsbereich wird daher eine von der LBO abweichende Stellplatzregelung aufgenommen, um ein unerwünschtes übermäßiges Parken in öffentlichen Verkehrsräumen zu vermeiden.

9.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die bestehende Topografie sind Veränderungen des Geländeverlaufes unvermeidlich. Diese sollten jedoch auf das erforderliche Maß begrenzt werden und werden daher in ihrer Höhe eingeschränkt.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,32 ha	100,0 %
Bauflächen	0,32 ha	100,0 %