



GEMEINDE Grafenau

BEBAUUNGSPLAN Hintere Gasse in Dätzingen

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

ENTWURF 08.11.2011

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 27.07.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: mit Schreiben vom

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis einschl.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Grafenau, den

.....
Bürgermeister Thüringer

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum:

A) Satzung über den Bebauungsplan „Hintere Gasse“

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung

in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom
in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hintere Gasse“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Grafenau, den

(Bürgermeister Thüringer)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI	<p>Mischgebiet (MI) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten. - <p>Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</p>

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
z.B. II	<p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>
<p>z.B. FH_{max} = 11,0m</p> <p>z.B. TH_{max} = 7,0m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen erfolgen durch max. Traufhöhe und max. Firsthöhe und werden jeweils für einzelne Bereiche im Plangebiet festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen. <i>Die Bezugshöhen werden nach Vorlage der Bestandsvermessung ergänzt.</i></p> <p>Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.</p>

	<p>Solaranlagen dürfen die maximale Firsthöhe (FH) nicht überschreiten und sind nur parallel zu den Dachflächen mit einer maximalen Aufständigung von 0,5 Metern zulässig.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	<p>offene Bauweise Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es gilt die offene Bauweise.</p>

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)


	<p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (siehe Plandarstellung).</p>
--	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann um 5° abgewichen werden.</p>
--	---

6. Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
---	---

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 14 (1) BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen	<p>Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum und einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Pro Grundstück ist nur 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p> <p>Die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen richten sich nach den örtlichen Bauvorschriften.</p>
---------------------------------	---

8. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (2) BauNVO)

	Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
--	--

9. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

	Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.
--	--

10. Fläche für den Hochwasserschutz (§ 9 (1) 16 BauGB)

	Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen zulässig.
--	--

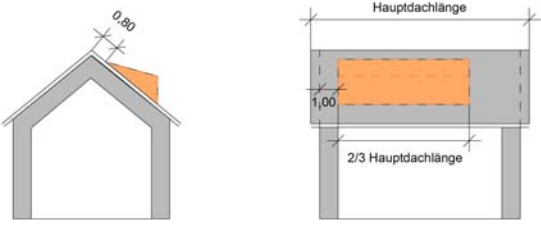
11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschranke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p> <p>Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind auch mit anderen Dachformen zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 10° ist das Dach vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Untergeordnete Flachdächer sind vollflächig mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 7 cm zu begrünen und zu unterhalten oder als Terrassen zu nutzen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 2/3 der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 0,8 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Fassadengestaltung</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder überdeckten Stellplätzen ist der erforderliche Zwischenraum von 0,50 m zu begrünen.</p> <p>Einfriedigungen</p> <p>Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Flächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher zu begrünen ist.</p> <p>Einfriedigungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.</p>
--	---

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.</p>
--	--

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>An den Grundstücksgrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Regelung zum Schutz des Bodens
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Bei neuen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigungen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten. Besonderer Augenmerk ist dabei auf Bruthöhlen in vorhandenen Bäumen sowie Nist- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen zu legen. Die untere Naturschutzbehörde sollte in diesen Fällen beteiligt werden.
7. Sollte während Gründungs- oder Erschließungsarbeiten Grund- oder Schichtwasser angetroffen werden, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen, und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, ist zu informieren. Eine dauerhafte Grund- oder Schichtwasserableitung und -absenkung ist nicht zulässig.
8. Bei einer evtl. geplanten Nutzung von Erdwärme sind die Machbarkeit und die erforderlichen Voraussetzungen mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, abzustimmen sind.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine historisch bedingte kleingliedrige Grundstücksstruktur. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen nördlich der „Hintere Gasse“ sind nicht mehr genutzt und stehen teilweise leer. Zuschnitt des Bestandes und oftmals schlechte Bausubstanz lassen eine Umnutzung der bestehenden Baukörper nur schwer zu. Die Gebäude wurden zum Teil schon abgerissen. Die Flurstücke nördlich der „Hintere Gasse“ stehen nun für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „Hintere Gasse“ soll die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im zentralen Dätzinger Ortskern und im sensiblen Umfeld des Dätzinger Schlosses schaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Nachverdichtung dient und der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

II. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

III. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils Dätzingen. Nördlich des Plangebietes verläuft der Altbach. Im Osten grenzen das Dätzinger Schloss und im Süden und Westen Grün- und Freiflächen an.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine historisch bedingte kleingliedrige Grundstücksstruktur. Bei den Gebäuden südlich der „Hintere Gasse“ handelt es sich um Wohngebäude. Die Gebäude nördlich der „Hintere Gasse“ stehen größtenteils leer. Entlang des Rathausplatzes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Gerätehaus der Feuerwehr.

Schutzgebiete

Denkmal

Im Osten grenzt das Denkmal „Schloss Dätzingen“ an das Planungsgebiet.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Eigentum.

Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die „Hintere Gasse“.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im Vorfeld wurde eine Untersuchung von Fledermausvorkommen bzw. potentiellen Quartieren sowie eine Tierökologische Voruntersuchung zur geplanten Bebauung durchgeführt. Ziel der Untersuchungen ist es, festzustellen, ob das Vorhaben durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen (Flächenumwandlung, Bebauung) gegen Verbote nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt bzw. verstoßen kann, bzw. durch Maßnahmen die Beeinträchtigung vermieden oder vermindert werden können.

Die Untersuchung von Fledermausvorkommen bzw. potentieller Quartieren kommt zu dem Ergebnis, dass zwar keine Fledermausquartiere gefunden wurden, jedoch einzelne Sommerquartiere anzunehmen sind. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sollten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Abbruch der Gebäude ist jeweils bis März eines Jahres durchzuführen. Ab April steigt die Wahrscheinlichkeit, auf besetzte Quartiere zu treffen. Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind ca. 10 Ersatzquartiere anzubringen, etwa im Bereich des Schlossparks und an umliegenden Gebäuden.

Die Tierökologische Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Gebiet Nistmöglichkeiten für Gebüsch- und Höhlenbrüter bestehen. Durch Flächenumwandlung ist daher zwar mit geringfügigem Lebensraumverlust zu rechnen, der sich auf die Gesamtpopulation im Gebiet nicht erheblich auswirken dürfte, da das Umfeld noch sehr reichhaltig ausgestattet ist. Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden. Bei Mehlschwalbennestern sollte im Abbruchfall mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt

aufgenommen werden, da bei Anbringen der neuen Nisthilfen bestimmte Dinge zu beachten sind.

Libellen haben teilweise einen hohen Aktionsradius und orientieren sich an linearen Strukturen wie Fließgewässer mit Begleitgehölz.

Bei Bauvorhaben sollte daher auf die Anlage eines ausreichend breiten Fließgewässersaumes geachtet werden. Das Gewässer sollte nicht durchgehend bepflanzt werden, auch besonnte Stellen sind für die Libellen wichtig.

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes für andere artenschutzrechtliche bedeutsame Arten und Artengruppen sind darüberhinausgehende negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt nicht zu befürchten.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe und der derzeitigen Bebauung nicht als bedeutend eingestuft werden.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Überplanung der bestehenden Bebauung eher aufgewertet bzw. gesichert.

Zusammengefasst ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

VI. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebäuden in zentraler Lage geschaffen werden sowie der Bestand gesichert werden. Erschlossen werden die neu geplanten Baukörper über einen Stich von der „Hintere Gasse“.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hintere Gasse.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung entlang der „Hintere Gasse“ als allgemeines Wohngebiet (WA) und im Bereich des Rathausplatzes als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil der Planung. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen hier Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Der Ausschuss resultiert aus den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossigkeit und der First- und Traufhöhen festgelegt.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den umgebenden Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden zu.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung im nördlichen Bereich offene Bauweise und im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt, die einen Spielraum hinsichtlich der bestehenden Gebäudepositionen ermöglicht.

Stellung der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches Einfügen der geplanten Baukörper in den Bestand zu gewährleisten, wurde die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Um ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufernd jedoch zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück auf 40 m³ beschränkt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erhalten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Um ein geordneten und städtebaulich ansprechenden Straßenraum zu erhalten, sind nördlich entlang der „Hintere Gasse“ keine Nebenanlagen als Gebäude zulässig.

Flächen für den Hochwasserschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang des Altbaches befindet sich eine noch nicht rechtskräftige HQ-100-Fläche. In dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach und mit den festgelegten Dachneigungen zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden. Versetzte Satteldächer sind nur mit einem Versatz von bis zu 1,4 m zulässig. Dies trägt ebenfalls zu einem homogenen Ortsbild bei.

Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern müssen vollflächig bepflanzt werden. Bei Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Kreislauf bei.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Aus Gründen der ästhetischen Eingliederung in den Bestand sind untergeordnete Flachdächer nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Bauteile sind aufgrund einer möglichen Einführung von Schadstoffen durch das Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten auf maximal 2/3 der Länge des Hauptdaches beschränkt.

Um die Dachgauben als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 0,8 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Einfriedigungen

Damit die für das Gebiet charakteristischen Grün- und Freiraumbeziehungen nicht massiv eingeschränkt werden sind Mauern und Zäune entlang der öffentlichen Flächen nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Um eine Begrünung der Mauern und Zäune zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 0,5 zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des Plangebietes beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Stellplätze

Die schmalen Straßenquerschnitte im Plangebiet bieten wenig Raum für Stellplätze. Mit der Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um einen unnötigen Bodenaushub außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern und den Erhalt der Höhenlage der Grundstücke zu sicherzustellen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	9.715 m ²	
Bruttobauland (Bbl)	9.715 m²	100 %
Verkehrsflächen	895 m ²	9,2 %
Nettobauland	8.820 m²	90,8 %