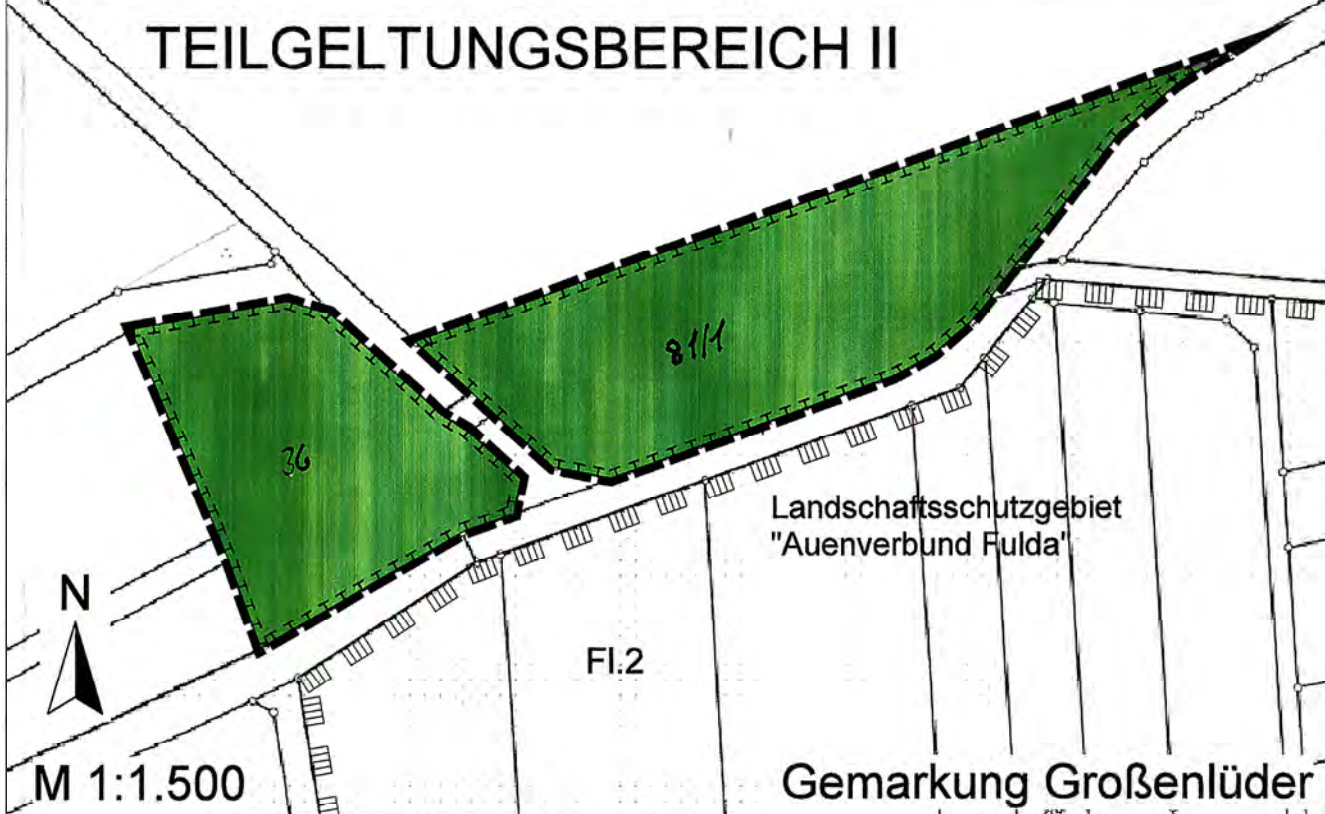


TEILGELTUNGSBEREICH I



GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Großsenlüder 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg"

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Gebäude - Bestand
 - Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda"

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt, sind diese gemäß § 20 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht zuvor der Fortsetzung der Arbeiten zugestimmt hat.

Für das Gebiet der Gemeinde Großsenlüder gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung von 1995.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in ca. 700 m Entfernung zu bestehenden Anlagen der Deutschen Bahn AG und ist daher als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Mit Lärmablägerungen, die von den Anlagen und dem Betrieb der Deutschen Bahn AG ausgehen, muß daher gerechnet werden.

Es wird empfohlen, mindestens einen Hauseingang barrierefrei zu gestalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baumzonenverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind folgende Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7. und 8. BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)

- Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 20 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16, Abs. 5 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 3.1** Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 - Ausnahmsweise kann die rückwärtige Baugrenze bis zu 1,0 m für untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone überschritten werden.
 - 4.** Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
 - 4.1** Max. zulässige Traufhöhe im Metern über natürlichem Geländeneiveau, z.B. 6,0 m (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeneiveau und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.
- Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - 5.1** Öffentliche Verkehrsfläche (§ 16, Abs. 2 BauNVO)
 - 5.2** Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - 5.3** Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.4** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 - 6.1** Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des für die Wasserversorgung bzw. Stromversorgung zuständigen Betriebs
 - Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. dürfen nur in Abstimmung mit dem Energieversorger überbaut werden.
 - 6.2** Oberflächenabfluss
 - Bei Grundstücken mit mindestens einer Grundstücksgrenze zu den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser in offenen Systemen zu sammeln und in die Entwässerungsgräben abzulassen, sofern das Wasser nicht auf dem Grundstück wiederverwendet oder versickert wird. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist nur zulässig, wenn der Untergrund dies zulässt und Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
 - Die Versickerung des Oberflächenwassers der beiden Straßenverkehrsflächen (Hohlwischweg und Brauereiweg) ist unzulässig. Die Ableitung hat in die Kanalisation zu erfolgen.
- Pflanzbindungen, Anpflanzen von Bäumen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)
 - 7.1** Zu pflanzende Bäume
 - Die Baumstandorte sind verbindlich hinsichtlich ihrer Anzahl und Grundstruktur, sich aus der Örtlichkeit ergebende Änderungen sind zulässig. Bei Bepflanzungen mit Bäumen u. Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Hausanschlüssen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zulässig.
 - Einzelne Baumstandorte in versiegelten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Baumstandorte sind vor dem Befahren und vor dem Eindringen von Parkplatz- und Straßenablaufwasser zu schützen.
 - Die Pflanzqualität zeichnerisch festgesetzter Bäume beträgt auf privaten Grundstücken mindestens 10 - 12 cm Stammumfang. Im öffentlichen Verkehrsraum mindestens 16 - 18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe). Abgängige Bäume sind durch einheimische Bäume gemäß der Pflanzliste nach 8.3 zu ersetzen.

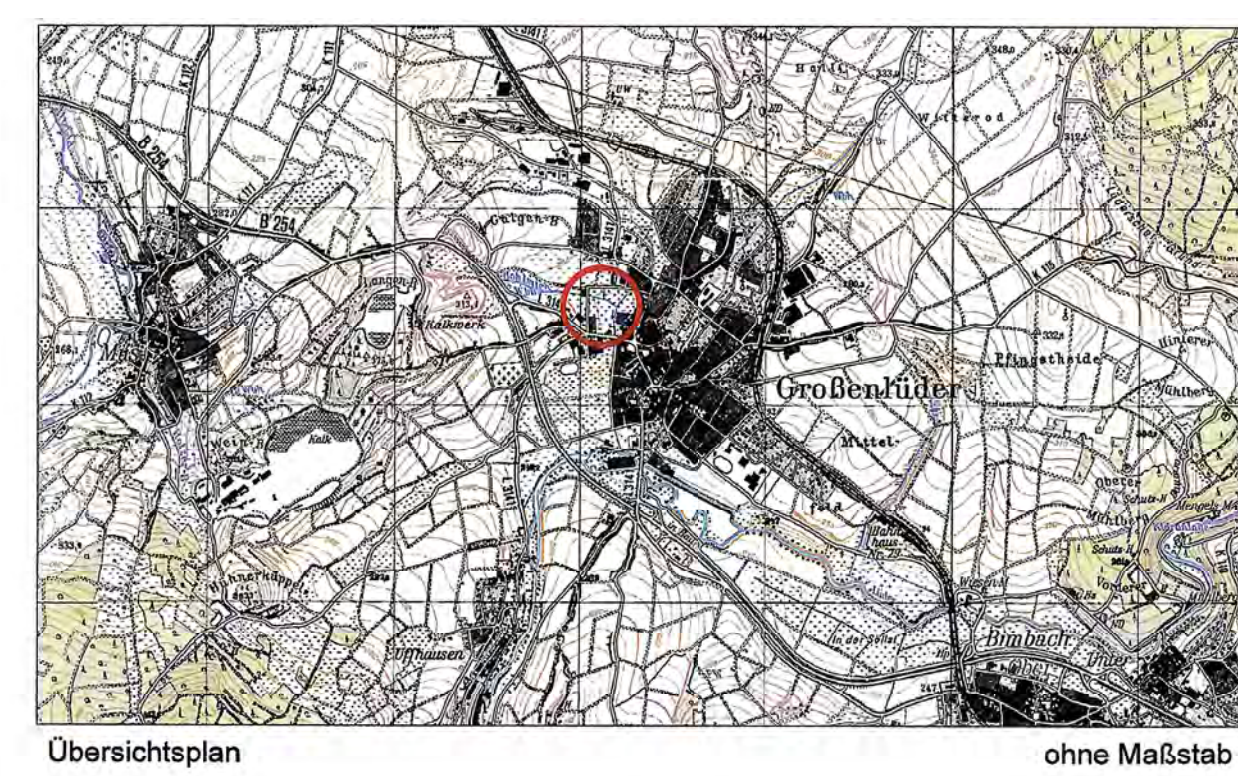
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)
 - 8.1** Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln auf den als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen ist unzulässig.
 - 8.2** Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teilgeltungsbereichs I des Bebauungsplans dienen der oberflächennahen Entwässerung der Grundstücke. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Gräben innerhalb der Ausgleichsflächen mindestens auf das durch die Fachplanung zu ermittelnde Querschnittsvolumen zu erweitern und mit einer naturnahen Uferzonierung (Röhrichtsaum und gewässerbegleitende Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Flächen des Teilgeltungsbereichs II sind externe Ausgleichsflächen. Sie sind bis auf einen 5 m breiten Grundstückstreifen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze aus der Nutzung zu nehmen und ihrer natürlichen Sukzession zu überlassen. Darüber hinaus ist ein Bereich von 10 m Tiefe von der nordwestlichen Flurstücksgrenze von hochwachsenden Gehölzen durch regelmäßige Mahd und Schnitt freizuhalten.
 - 8.3** Pflanzliste
 - Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen entsprechend der folgenden Artenlisten zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - a) Bäume:
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Grauerle (Alnus incana)
 - Schwarzlele (Alnus glutinosa)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Traubeneiche (Prunus padus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Silberweide (Salix alba)
 - Korbweide (Salix viminalis)
 - Walnuß (Juglans nigra)
 - b) Sträucher:
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Flieder (Syringa vulgaris)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Hartrieel (Cornus sanguinea)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 - Pfeifenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - c) unmittelbare Uferbereiche:
 - alle Erlen- und Weidenarten der zuvor genannten Liste

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81, Abs. 1, Nr.1 HBO)
 - 1.1** Dachform, -neigung
 - Als Dachformen sind das geneigte Satteldach, das Walm- bzw. Krüppelwalm-dach und das Pultdach mit Neigungen von 20° bis 50° zulässig.
 - Als alternative Dachform ist auch das versetzte Pultdach mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Die Versatzhöhe beträgt max. 1,4 m, gemessen in der Ebene der Versatz-Außenfläche von der Schnittlinie mit der unteren Dachoberfläche bis zur Schnittlinie mit der oberen Dachoberfläche. Der zulässige Dachüberstand an der Versatzwandaußenfläche beträgt max. 0,35 m.
- Materialien, Farbgebung
 - Glanzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Als Dach-eindeckungen sind Tonziegel oder Betondachsteine in gedeckten grauen oder roten Farbtönen zulässig. Zur Gestaltung von Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein zu verwenden.
- Grundstücksfreiflächen (§ 81, Abs. 1, Nr. 5 HBO)
 - 2.1** Bepflanzungen
 - Mindestens 25% der absoluten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind je angefangene 100 m² ein Obst-, Wildobst- oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Hälfte der festgesetzten Bäume können ersatzweise je 4 Stück standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind mit Arten der Pflanzliste unter 8.3 zu ersetzen.
 - 2.2** Oberflächenbefestigung
 - Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 100%ig versiegelnde Befestigungen wie z.B. Asphalt unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Mischgebiete, die wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
 - 2.3** Aufschüttungen
 - Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - bezogen auf das natürliche Geländeneiveau - zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss
 - Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg" beschlossen.
 - Beschleunigtes Verfahren
 - Das Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird angewandt.
 - Öffentliche Auslegung
 - Der Entwurf mit Begründung der Bebauungsplan-Änderung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 26.09.2011 bis einschließlich 26.10.2011 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Frist bis zum 26.10.2011 eingeholt.
 - Beschlussfassung
 - Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg" mit Begründung gem. § 10 BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.
- Großsenlüder, den 27.1.2012 Gemeindevorstand der Gemeinde Großsenlüder
 - Dietrich -
 Bürgermeister
- Großsenlüder, den 27.1.2012 Gemeindevorstand der Gemeinde Großsenlüder
 - Dietrich -
 Bürgermeister



GEMEINDE GROSSENLÜDER Ortsteil Großsenlüder

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Am Bruchgarten / Brauereiweg"

08. Dezember 2011

Herget + Wienröder
 Thelling 32 38124 Eichenzell
 Tel.: 06656/500-28 Fax: 06656/500-20
 E-mail: buero@herget-wienroeder.de
 www.herget-wienroeder.de

Gemeinde Großenlüder

Die Bürgermeister

Aktenzeichen: 61 26 01, 61 26 01:24

AUSZUG

aus der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29.03.2012.

10. **Grundsatzbeschluss zur bauordnungsrechtlichen Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Bruchgarten/Brauereiweg"**

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Bruchgarten/Brauereiweg“ OT Großenlüder als Festsetzung gem. § 81 HBO für Garagen und sonstige Nebenanlagen die Dachgestaltung als Flachdachgarage zu ermöglichen. Weiterhin sollte eine Pultdachgestaltung mit einer Dachneigung 5 bis 15 Grad zulässig sein.

Beratungsergebnis: 28 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

Bestätigung für die Richtigkeit des Auszuges:

**GEMEINDE GROSSENLÜDER
OT GROSSENLÜDER**

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24
„AM BRUCHGARTEN / BRAUEREIWEG“**

BEGRÜNDUNG

Herget + Wienröder

08. Dezember 2011

1 VORBEMERKUNG / PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Großenlöder hatte den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bruchgarten / Brauereiweg“ für die ca. 4 ha große Fläche am westlichen Rand der Ortslage Großenlöder mit Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2002 aufgestellt. Dem Bebauungsplanverfahren vorangestellt war die Durchführung eines Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes, dessen Ziel es war, unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowohl Konzepte für die zukünftige Siedlungsentwicklung wie auch für einzelne bauliche Lösungen mit repräsentativem Charakter zu erhalten.

Danach hatte sich gezeigt, dass der Bebauungsplan mit den überdurchschnittlich hohen gestalterischen Ansprüchen in bevorzugten Teilbereichen viele Interessenten abschreckte. Ziel einer daraufhin vorgenommenen 1. Änderung war es, im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes die städtebaulichen Vorgaben soweit zu optimieren, dass die Nachfrage nach den Baugrundstücken deutlich gesteigert würde.

Inzwischen lässt sich erkennen, dass auch diese Änderung keine signifikante Attraktivitätssteigerung des Baugebietes bewirkt hat. Auch haben sich die Zielgruppen und entsprechende Ansprüche an neuzeitliche Baumöglichkeiten geändert, so dass nunmehr diese 2. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wird.

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Teilgeltungsbereich I des ursprünglichen Bebauungsplans und auch der 1. Änderung, betrifft jedoch neben Anpassungen an inzwischen vorhandene Grundstückszuschnitte erneut nur die Baufelder. Diese müssen in ihrer Flächenstruktur unverändert bleiben - auch, da z.B. das Erschließungsnetz bereits angelegt ist. Das Verfahren zur 2. Änderung wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt - von Umweltprüfung und Umweltbericht wird abgesehen.

Zur Vereinfachung und einheitlichen Lesbarkeit wird der Plan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen neu gefasst. Der Teilgeltungsbereich II und die hierzu getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bleiben weiterhin unverändert.

2 SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Planungsgebiet

Das Bebauungsplan-Gebiet und somit auch der Geltungsbereich für diese Änderung liegen am Westrand Großenlöders zwischen Hohlmichweg im Norden und Lauterbacher Straße im Süden.

Östlich des Geltungsbereiches schließen sich jenseits des Grabens die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung an der Schlitzer Straße mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung an. Im nahegelegenen Zentrum liegen Gemeindeverwaltung mit Rathaus, Bürgerhaus u.a. sowie private Versorgungsangebote (Geschäfte, Dienstleistungen etc.).

Der Änderungsbereich umfasst die gesamte Fläche des Teilgeltungsbereich I des Bebauungsplans Nr. 24 mit einer Größe von ca. 40.500 m².

2.2 Planungsvorgaben

Im aktuell gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich des B-Plans als "Vorranggebiet Siedlung Planung" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlöder aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohngebiet dargestellt. Im Bereich

der vorhandenen Bebauung in Richtung Lauterbacher Straße sind Teilflächen als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält keine relevanten Darstellungen von naturschutzfachlicher oder wasserrechtlicher Seite für den Bereich der 2. Änderung des B-Plans. Ebenso sind keine ausgewiesenen Wasserschutzzonen oder Heilquellenschutzgebiete betroffen und keine Standorte von Altablagerungen und/oder Altstandorte nach § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Planungskonzept

Die Gemeinde Großenlüder hatte für ein größeres Plangebiet in der ersten Hälfte des Jahres 2001 einen Städtebaulichen Realisierungswettbewerb unter dem Titel „Landschaftsgerechtes Bauen“ mit dem Ziel durchgeführt, beispielgebende Ergebnisse für das „Planen, Bauen und Gestalten in der Region“ zu erzielen. Aus dem Wettbewerbsergebnis ging der ursprüngliche Bebauungsplan hervor, dessen zugrundeliegende Zielsetzung auch durch diese 2. Änderung im Grundsatz nicht berührt wird.

Die unter 1 genannte Änderung der Zielgruppen und entsprechende Ansprüche an neuzeitliche Baumöglichkeiten bedingen allerdings eine Anpassung bzw. "Verschlankung" der entsprechenden Festsetzungen.

Es soll ein familienfreundliches und für alle Generationen attraktives Baugebiet entstehen. Der auch in Großenlüder erkennbare, demografische Trend zur Überalterung der Bewohnerstruktur schlägt sich bereits in den Ansprüchen an die Neubaugebiete nieder. Der zur 1. Änderung geübte Verzicht auf zwingende Festsetzung von 2 Geschossen kann im Sinne altengerechter, barrierefreier Wohnansprüche als ein erster Schritt in Richtung auf Öffnung für alle Nutzergruppen gewertet werden.

Unter der Maßgabe, dass möglichst viele Menschen in möglichst langen Lebensabschnitten ihren Alltag im Dorf bestreiten wollen und können, birgt die Lage des Standortes großes Potential. Ausgedehnte Siedlungsstrukturen weitab des Ortskerns haben an Anziehungskraft eingebüßt.

Ein attraktives Wohnumfeld im ländlichen Raum wird zunehmend in oder in der Nähe von Kernbereichen mit wünschenswerter Nutzungsmischung, aufrechterhaltener und entwickelter Infrastruktur, der Neubelebung historischer Erscheinungsbilder und der Einbindung von Freiflächen in ein (er-)lebenswertes, örtliches Umfeld gesehen. Unter diesen Aspekten ist der Standort mit fußläufiger Erreichbarkeit des geschäftlichen und historischen Zentrums von Großenlüder einerseits und landwirtschaftlicher Strukturen sowie der freien Landschaft andererseits als optimal anzusehen.

Gleichwohl war die Nachfrage nach Baugrundstücken bisher verhalten. Die Standortvorteile müssen daher einem breiteren und individuellen Interessentenkreis zugänglich gemacht werden. Die bisher verfolgte Beschränkung auf einheitliche Kubatur und kleinteilige Differenzierung nach Art und Maß der baulichen Nutzung bedarf daher der Korrektur. Auch die von Interessenten als restriktiv angesehenen Gestaltungs- und Materialvorgaben sind zu lockern, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu verlassen.

So werden weitere Bauweisen zugelassen, die in Baugebieten der Umgebung nahe der Ortslage ebenfalls Einzug gefunden haben (z.B. Pultdach) und eine klare Zonierung mit homogenen städtebaulichen Maximalwerten vorgenommen. Dies steht nicht im Widerspruch zu differenzierten Besonderheiten, etwa der Beibehaltung einer abweichenden, aber durchgehend zulässigen Traufhöhe entlang des Brauereiwegs.

Dem ursprünglichen Ansatz der Nachbarschaft als wesentlichem Merkmal der Dorfentwicklung für soziale Kontakte mit Entwicklung von Wohnhöfen u.a. steht dieser behutsame Ansatz nicht entgegen, öffnet aber den Blickwinkel auf neuzeitliche, individuelle Lösungsmöglichkeiten.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen des ursprünglichen Bebauungsplans. Eine Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber der Ursprungsfassung und der 1. Änderung ist nicht zu erwarten. Auch die ÖPNV - Bedingungen ändern sich nicht.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung werden durch den gemeindeeigenen Betrieb sichergestellt. Es ist weiterhin vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser über ein Grabensystem (Mulden) in die natürliche Vorflut abzuleiten (vgl. Generalentwässerungsplan).

3.3 Geänderte Festsetzungen

Die Inhalte der Änderung beziehen sich ausschließlich auf die bebaubaren Flächen, also Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet. Für den Bebauungsplan wird die aktualisierte Katastergrundlage verwendet, woraus sich leichte redaktionelle Anpassungen ergeben.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) hat ebenso Bestand wie Mischgebiet (MI). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 wird ebenfalls durchgehend beibehalten. Ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere vor dem Hintergrund einer gerechten Anwendung der Erschließungsbeitragsregelung angestrebt.

Um die Investitionsbereitschaft zu fördern, wird die Beschränkung auf 1- und 2-Familienhäuser aufgehoben. Die Mindesttraufhöhen und die Unzulässigkeit von Erkern entfallen, ebenfalls um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu erweitern.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Maximalabstand von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche entfällt. Ebenso entfällt die Einschränkung, dass Garagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Im südlichsten Wohngebiet wird die Baugrenze zum Mischgebiet hin auf einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m erweitert, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu erweitern. Deshalb wird auch auf die Festsetzung von Giebelbreiten verzichtet.

Gestalterische Festsetzungen

Durch die Aufnahme der Möglichkeit, (auch versetzte) Pultdächer mit entsprechenden Neigungen zu errichten, werden weitere individuelle Gestaltungsoptionen eröffnet. Der weitgehende Entfall einschränkender gestalterischer Festsetzungen ist der Attraktivität des Gebietes für potentielle Bauherren geschuldet.

Insgesamt ermöglichen die neuen Festsetzungen durchaus ein aufgelockertes und nicht streng geordnetes Erscheinungsbild. Die Aufgabe der ursprünglich angestrebten, homogenen städtebaulichen Ausprägung wird aber in der besonderen Lage zwischen gemischtem Bestand und am Rande des Ortskerns als vertretbar angesehen. Bei bauleitplanerischer Entwicklung weiterer Abschnitte des Wettbewerbsgebietes, die sich dann in die freie Landschaft erstrecken und überwiegend klaren Wohngebietscharakter aufweisen dürften, muss aus städtebaulicher Sicht die Festsetzung einschlägiger Vorgaben wiederum zwingend erfolgen.

4 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEURTEILUNG

Von Umweltbericht und Umweltprüfung wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgesehen. Im Rahmen der Erst-Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 sind die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft bezogen auf die Planung auf argumentativ-analytische Weise erfasst und bewertet worden. Diese 2. Änderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Eingriffsbeurteilung. Es ergeben sich folglich keine weiteren nachteiligen Auswirkungen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf eine erneute Bewertung von Eingriff und Ausgleich verzichtet.

Aufgestellt 08. Dezember 2011, Herget + Wienröder