

GEMEINDE IFFEZHEIM

Bebauungsplan „Lustgarten“ - 2. Änderung

Fassung vom 25.07.2011

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 02.05.2011
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 19.05.2011 Bis 02.07.2011
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 30.05.2011 Bis 02.07.2011
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 25.07.2011
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 29. 07. 11

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lustgarten“

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 25.07.2011 rechtskräftigen Fassungen - die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lustgarten“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 25.07.2011 maßgebend.

§ 2

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lustgarten“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 25.07.2011 geändert wird sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

§ 3

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 25.07.2011
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 25.07.2011
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 25.07.2011

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 25.07.2011
E	Begründung	in der Fassung vom 25.07.2011

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lustgarten“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Iffezheim, 29.07.11

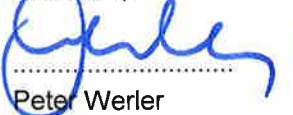


Peter Werler
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim, 29.07.11



Peter Werler
Bürgermeister



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) mit Wirkung vom 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Wand- und Gebäudehöhen (WH / GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

- **Die Grundflächenzahl GRZ** ist ein Höchstwert dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.
- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend.
- **Die Wandhöhe WH** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- **Die Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- **Bei rückversetzten Gebäudeteilen** darf die Wandhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden.
- **Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgaupen, Gegengiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Wandhöhen nicht maßgebend.

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- **Abweichende Bauweise.** Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind nur Einzel- bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge bis 15.00m und Doppelhäusern bis 7.50m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.
 - **Die Errichtung von Doppelhaushälften** sind nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
 - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.
 - **Baugrenzen** dürfen mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs. 6 LBO ausnahmsweise überschritten werden.
- 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In den Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig und in Doppelhaushälften max. 1 Wohneinheit (WE).
- 5 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- **Mit Carports und Garagen** ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 5.00m einzuhalten.
 - **Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50m einzuhalten.
- 6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Die Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger überbaut (nur mit Nebenanlagen) und bepflanzt werden.
- 7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
- Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden:
- Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
 - Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
 - Die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 10.09.2009 (GBL. S.615) gültig ab 01. 03.2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

- **Für Einzelhäuser sind zulässig:**
Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 40°.
- **Für Doppelhäuser sind zulässig:**
Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Dachneigungen von 30° - 40° und versetzte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert werden.
- **Für Dächer von Garagen und Carports** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- **Dachdeckungen** aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.

2 Dachaufbauten

- **Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift** sind Dachgauben, Gegengiebel und Dach-einschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.
- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

- Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

- Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5 Gestaltung von Werbeanlagen und Fassadenfarben

- Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig.

6 Einfriedungen

- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Iffezheim besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde, entlang der heute nur einseitig bebauten Severin-Schäfer-Straße auf der Straßen-Nordseite weitere Wohnbaugrundstücke zu ergänzen. Das ca. 3.440 qm umfassende Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Iffezheim und ist Bestandteil des Bebauungsplans „Lustgarten“ in der Fassung seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt das betreffende Areal als „Grünfläche“ fest. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Umfang der 2. Änderung ist aus dem Deckblatt in der Fassung vom 25.07.2011 zu ersehen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des Flurstücks Nr. 8045, die sogenannten Krautgärten, welche heute als Garten- und Grabeland genutzt werden. Zwischen den Krautgärten und der Rennbahnstraße liegt eine öffentliche Grünfläche. Die umgebende Bebauung wird von 1½ geschossigen Wohnhäusern mit zum Teil hohen Gebäudesockeln und steilen Dächern geprägt. Im Norden des Plangebiets verlaufen zwei Kanäle (DN 800 und DN 1800).

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Die einseitige bauliche Ergänzung der Severin-Schäfer-Straße kann jedoch als Ausformung angesehen werden. Der FNP ist bei nächster Gelegenheit entsprechend zu ergänzen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Für eine Betroffenheit geschützter Arten gibt es keine Anhaltspunkte.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Severin-Schäfer-Straße und die Raiffeisenstraße erschlossen. Der vorhandene Fußweg zwischen Severin-Schäfer-Straße und Raiffeisenstraße wird beibehalten.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen, werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen in der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind um dort eine Konzentration des gemeinschaftlichen Lebens zu erzielen und um die örtliche Kultur zu fördern. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorgegebenen, kleinflächigen Plangebiet an der Ortsrandlage weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen, was auch für die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen gilt.

Im Plangebiet sind somit Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen GRZ und die Wand- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend. Die Wandhöhe WH wird als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert, während es sich bei der Gebäudehöhe GH um das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut handelt. Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

Der Flexibilisierung dient auch die Festsetzung, dass bei rückversetzten Gebäudeteilen die Wandhöhe auf eine Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden darf und die Maßgabe, dass die festgesetzten Wandhöhen für untergeordnete Dachaufbauten nicht maßgebend sind (z.B. Gaupen, Gegengiebel oder Dachaufsätze).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die abweichende Bauweise. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil eine Bebauung nur mit Einzel- bzw. nur mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge bis 15.00m und Doppelhäusern bis 7.50m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Zur Flexibilisierung werden Baufenster (überbaubare Flächen) festgesetzt, die sich über die geplanten (jedoch nicht festgesetzten) Grundstücksgrenzen erstrecken. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten dann Baukörper bis 50m Länge entstehen, was aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf den umgebenden Bestand städtebaulich nicht erwünscht ist. Aus diesem Grund wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge bis 15.00m und Doppelhaushälften mit je 7,50m zulässig sind.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und in Doppelhaushälften auf max. 1 WE zu begrenzen.

7.5 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist mit Carports und Garagen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht darüber hinaus die Möglichkeit, vor Carports oder Garagen noch ein Kfz abstellen zu können.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

7.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Die Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger überbaut (nur mit Nebenanlagen) und bepflanzt werden.

7.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden:

- der zur Befestigung der Abgrenzungssteine von öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern die Einfügung des Wohnbaugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Für die vorgesehenen Einzelhäuser sind Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig. Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Dachneigungen von 30° - 40° und versetzte Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert werden.

Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Garagen und Carports auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dachdeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

8.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne der örtlichen Bauvorschriften sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Zur Unterscheidung: Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen, während die Hauptdachtraufe bei Dachgauben durchläuft. Die Vorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

8.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, für die erste errichtete Wohnung mind. 2.0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

8.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

8.5 Gestaltung von Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben als Fassadenfarben unzulässig.

8.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.