

# GEMEINDE SCHLIERBACH

## BEBAUUNGSPLAN „EICHBRUNNEN – HASLENBACH, 1. ÄNDERUNG“

---

### SATZUNGEN

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

### Satzung vom 29.06.2015

---

#### Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	23.02.2015
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	23.02.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	16.03.2015 bis 16.04.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	09.03.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	29.06.2015

#### Ausgefertigt:

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

Schlierbach, den .....

.....  
Bürgermeister Schmid

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

Datum: 29.06.2015

---

## A) Satzung über den Bebauungsplan "EICHBRUNNEN - HASLENBACH, 1. ÄNDERUNG"

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.06.2015 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	29.06.2015
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	29.06.2015
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.06.2015
Begründung	in der Fassung vom	29.06.2015

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Eichbrunnen – Haslenbach, 1. Änderung“ 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.

Schlierbach, den .....

---


Bürgermeister Schmid

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Eichbrunnen-Haslenbach, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	--

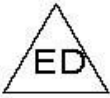

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
<p>THmax=5,50 m FHmax=7,50 m GHmax=9,50 m</p>	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Traufhöhe (THmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FHmax.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Gebäudehöhe (GHmax.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p>


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p><b>Einzel- und Doppelhäuser</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
	<p><b>Offene Bauweise (o)</b> Siehe Planeinschrieb</p>


**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Baugrenzen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuderichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.</p>
---	---


**6. Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	---

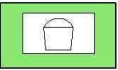
**7. Stellplätze und Garagen**

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

 <p>Ga/üSt TiGa</p>	<p><b>Stellplätze und Garagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von min. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	--

**8. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz/Spielanlage festgesetzt.</p>
---	---

## B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "EICHBRUNNEN - HASLENBACH, 1. ÄNDERUNG"

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. 04 2013 (GBl. S. 55)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.06.2015 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichbrunnen - Haslenbach, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Eichbrunnen - Haslenbach, 1. Änderung“ deckungsgleich.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichbrunnen - Haslenbach, 1. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.06.2015

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Eichbrunnen - Haslenbach, 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Schlierbach, den .....

---

Bürgermeister Schmid

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Eichbrunnen-Haslenbach, 1. Änderung“  
(nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>siehe Planeinschrieb</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung (DN) auszuführen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p><u>Hauptgebäude</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u></p> <p>Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 8° ist das Dach vollflächig / zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.</p>

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

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.</p>
--	--

**3. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p><b>Stellplatzverpflichtung</b></p> <p>Je Wohneinheit von kleiner 70 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz, je Wohneinheit größer 70 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</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 die Kreisarchäologie und das 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.

## **C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

### **I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Bereich der Kreuzung Max-Eyth-Straße und Eichbrunnenstraße befindet sich der seit September 2012 unbenutzte Kindergarten der Gemeinde Schlierbach. Nach den aktuellen Bedarfsberechnungen der Gemeinde, besteht derzeit keine Notwendigkeit für eine Wiederbelegung des Kindergartens, da in der Gemeinde zwei weitere Kindertageseinrichtungen vorhanden sind. Das Baugrundstück mit Flurstücksnummer 599 soll deshalb einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden

Die Kindertageseinrichtung besteht aus einem ein-geschossigen Flachdachgebäude mit einem großzügigen Freibereich im Süden. Die Gemeinde möchte das Gebäude zeitnah abreißen und die Flächen der Wohnnutzung zur Verfügung stellen. Hierbei soll der bestehende öffentliche Spielplatz am nord-östlichen Eck des Grundstücks erhalten und neu gestaltet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichbrunnen – Haslenbach“ (rechtskräftig seit 02.11.1970). Dieser setzt das Grundstück als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindergarten) fest. Um die Flächen für eine Wohnnutzung weiterentwickeln zu können und die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist die punktuelle Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 23.02.2015 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Eichbrunnen – Haslenbach, 1. Änderung“ gefasst.

### **II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Gebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1.984 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden durch die Max-Eyth-Straße, im Westen durch die Eichbrunnenstraße und im Süden durch die Daimlerstraße begrenzt. Die östliche Abgrenzung bildet die bestehende Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs zum Bebauungsplan dargestellt.

### **III. Verfahren**

Für Verfahren, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 1.984 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planungen sehen die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vor. Es handelt es sich somit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

#### **IV. Übergeordnete Planungen**

##### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach-Schlierbach ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

#### **V. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Eichbrunnen – Haslenbach“ (rechtskräftig seit 02.11.1970).

#### **VI. Bestand**

##### Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bereits in Teilen durch die Kindertageseinrichtung bebaut. Im Süden des Kindergartens schließt sich eine Spielfläche an, die zum Teil versiegelt ist und zum Teil als Freibereich genutzt wird. Am nord-östlichen Eck des Grundstücks befindet sich ein öffentlicher Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Das Grundstück ist weitgehend von Heckenstrukturen eingezäunt. Im Bereich der Max-Eyth-Straße befinden sich offene Stellplätze, die vom damaligen Kindergarten mitgenutzt wurden, sowie ein Trafostation. Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben.

##### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

##### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

##### Eigentum

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

##### Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### **VII. Voraussichtliche Auswirkungen**

Durch die Umgestaltung und Nachverdichtung des Gebietes kommt es zur zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von bestehenden Grünstrukturen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch die geplante Wohnbebauung zusätzlich aufkommenden Verkehr mit aufzunehmen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, soll die geplante Bebauung in die bestehende Umgebung integriert werden.

## VIII. Umweltbelange / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (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.

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind im Einzelfall zu prüfen und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Jedoch wird das Vorhaben in seinem Umfang und Ausmaß als zu gering bewertet, als dass negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt zu befürchten wären.

Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen sind keine Beeinträchtigungen von bedeutsamen Arten und Artengruppe oder Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG ersichtlich.

## IX. Planungsziele und Planungskonzeption

### 1. städtebauliche Planung

#### Bebauung

Im Norden des Plangebietes soll in Fortsetzung des bestehenden Wohngebiets ein Baugrundstück mit zulässiger Einzel- oder Doppelhausbebauung entstehen. Im Süden plant die Gemeinde den Bau eines Mehrfamilienhauses mit rund 8 Wohneinheiten auf drei Geschossen. Erschlossen wird das Gebäude über die Daimlerstraße. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Tiefgarage.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt und am Bestand orientiert.

Im Nordwesten des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Die Fläche soll mit diversen Spielgeräten ausgestattet und an den Randbereichen eingegrünt werden.

### 2. Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung

Die geplante Bebauung soll an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen werden.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den bestehenden Bebauungsplan „Eichbrunnen – Haslenbach“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet zwar als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt, diese Nutzung ist allerdings aufgrund der aktuellen Bedarfsberechnungen nicht mehr notwendig. Daher soll die Fläche einer zusätzlichen Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt und den Bauherren ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht wird.

#### Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Im nördlichen Baufenster sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im südlichen Baufenster ist eine mehrgeschossige Bebauung mit rund 8 Wohneinheiten als Mehrfamilienhaus vorgesehen. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Nachverdichtung gewährleistet.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäudeorientierungen werden an die topographischen Gegebenheiten und an die Bestandsbebauung angepasst. Durch die Festlegung der Hauptgebäudeorientierungen wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in die bestehende Umgebungsbebauung gesichert. Weiterhin wird somit eine optimale Ausrichtung der Gebäude gewährleistet.

#### Stellplätze und Garagen

Um die Parkierung städtebaulich zu ordnen, sind Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür gekennzeichneten Bereiche zulässig. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um eine zusätzliche Aufstellmöglichkeit vor den Garagen zu ermöglichen.

#### Wohneinheiten

Im Norden des Plangebiets soll eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Dem entsprechend ist die Zahl der Wohneinheiten auf ein Höchstmaß von 2 Wohneinheiten beschränkt. Im Süden soll ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Durch die Festsetzung von maximal 8 Wohneinheiten, soll eine der Umgebung angepasste verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

#### Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, um im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern.

#### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes dient der Gemeinde als Fläche für Spielanlagen. Die Fläche soll im Rahmen der Neuordnung umgestaltet und als Spielplatz angelegt werden.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

##### Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sowie Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am bestehenden Gebietscharakter orientieren.

##### Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege wasserdurchlässig herzustellen.

##### Stellplätze

Mit der Festsetzung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit von kleiner 70 m<sup>2</sup> und 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit größer 70 m<sup>2</sup>, soll der ruhende Verkehr von den öffentlichen Verkehrsflächen geholt werden und so ein städtebaulich geordneter Straßenraum sichergestellt werden.

#### X. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeteilt.

#### XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1.984 m<sup>2</sup>.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>1.984 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	1.665 m <sup>2</sup>	84 %
Öffentliche Grünfläche	319 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>672 m<sup>2</sup></b>	<b>44 %</b>