

Erläuterung zum überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36/3:

Ziel der Planung ist es, die grünen Innenbereiche weitestgehend zu schützen und die Siedlungsstruktur zu erhalten. Gleichzeitig soll in angemessener Form und Größe zusätzlicher Wohnraum entstehen können.

Im Wesentlichen sollen zur Sicherung dieser Ziele folgende bauplanungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen getroffen werden:

- Als Art der baulichen Nutzung soll „Reines Wohngebiet“ i. S. von § 3 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung.

Zulässig sind gem. BauNVO:
Wohngebäude

Weitere im Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ausgeschlossen werden.

- Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes orientieren und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen First- und Wandhöhen bestimmt.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll mit dem Wert 0,3 festgelegt werden und liegt damit unter der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Reine Wohngebiete von 0,4.
- Um die Höhenentwicklung geplanter Baukörper steuern zu können, soll in dem Bebauungsplan I Vollgeschoss festgesetzt werden. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen.
- Gemäß der vorhandenen Siedlungsstruktur soll im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt werden.
- Die im Plangebiet vorhandene Ausrichtung der Gebäude entlang der Roonstraße, der Blücherstraße und der Gneisenaustraße ist prägend für das gesamte Siedlungsgebiet. Von daher sollen die überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig durch eine „Baulinie“ begrenzt werden. Die seitlichen sowie die hinteren Abgrenzungen der einzelnen Baufenster werden durch „Baugrenzen“ bestimmt. Durch die Festlegung der Bautiefe ergeben sich im Wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten durch Anbauten. Entlang der Querstraßen ist zum Teil die Erweiterung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

- Die Firsthöhen bzw. die höchstgelegenen Punkte der baulichen Anlagen sollen das Maß 8,00 m, senkrecht vom unteren Bezugspunkt (siehe Definition) bis Oberkante Dachhaut gemessen, nicht überschreiten.

Definition:

Der untere Bezugspunkt ist entweder der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grenzlinie der privaten Grundstücke mittig der Gebäudefassade oder der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade am nächsten gelegen ist.

- First- und Traufhöhen von Anbauten sowie Dachneigungen von Anbauten sollen an die Gegebenheiten der vorhandenen Gebäude angeglichen werden und diese nicht überschreiten.
- Die Hauptdächer der Hauptbaukörper sollen ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 38° und höchstens 50° auszuführen sein.
- Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern sollen frei wählbar sein.
- Die Breite einer Dachgaube oder eines Zwerchhauses (Gaube, deren Giebelwand in der Flucht der darunter befindlichen Außenwand liegt) soll 40% der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Die Breite von Dachgauben und Zwerchhäusern soll in der Summe maximal 60 % der Gebäudebreite betragen.
- Wenn in der Planzeichnung nicht anders festgelegt, sollen in Einzelhäusern max. 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Hälfte zulässig sein.
- Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sollen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich seitlicher Abstandsflächen zulässig sein.
- Stellplatzflächen sowie Zufahrten zu Garagen oder zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sollen wasserdurchlässig auszuführen sein. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Schotter usw.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht für Freisitze, Terrassen und Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch angelegt werden. Die Begrünung soll gepflegt und dauerhaft erhalten werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehäuser) sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² zulässig sein. In den Vorgärten sollen Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätzen unzulässig sein.