

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - GROSSE SCHWEIBER MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1 Planungsgrundlagen	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planung	2
1.3 Geltungsbereich und Umgebung	3
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse.....	3
2 Planungskonzept	6
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	6
2.2 Art der baulichen Nutzung	7
2.3 Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	9
2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	11
2.6 Erschließung	11
2.7 Flächen für Leitungsrechte.....	13
2.8 Grünordnung und Freiflächen	13
2.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
2.10 Bodenordnende Maßnahmen	16
3 Kenndaten der Planung	17
3.1 Flächenaufteilung	17
3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen	17
4 Anlagen	18
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	10 Blatt Anl. 1.1 – 1.10
4.2 Vorentwurfalternativen 1, 2, 2a, 3, 4, 5 und 5a	10 Blatt Anl. 2.1 – 2.8
4.3 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Vorentwurf	19 Blatt Anl. 3.1 – 3.2
4.4 Entwurf, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden, Entwurf	5 Blatt Anl. 5.1
4.6 Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Bodenordnende Maßnahmen, Flächenaufteilung	1 Blatt Anl. 7.1
4.8 Haustypen	1 Blatt Anl. 8.1
4.9 Schnitte	2 Blatt Anl. 9.1 – 9.2
4.10 Verkehrs- und Freiflächen	1 Blatt Anl. 10.1
4.11 Anpassung Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung	3 Blatt Anl. 11.1 – 11.2

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass der Planung

Nachdem in Irsee eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht und die Gemeinde am südöstlichen Ortsrand das Flurstück 314/25 erwerben konnte, hat sich der Gemeinderat der Marktgemeinde Irsee zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Große Schweiber mit integriertem Grünordnungsplan entschlossen. Bei der Vergabe der Bauplätze soll die soziale Struktur der Bauwerber berücksichtigt werden.

Da in Irsee die Bauplätze in den bisher ausgewiesenen Baugebieten bereits fast vollständig verkauft bzw. bebaut und im Ortskern insbesondere aufgrund der Eigentümerstruktur und fehlender Verkaufsbereitschaft auch sonst momentan nicht ausreichend Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, deren Aktivierung kurzfristig realistisch ist, ist eine Flächenneuanspruchnahme notwendig.

Im September 2018 wurde das Architekturbüro Arnold mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

1.2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1.1) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft aus. Am momentanen südlichen Ortsrand sind eine Zone zur Eingrünung sowie ein Fußweg ausgewiesen, der eine Verbindung von der Straße Am Kreuzstein zum Fußweg entlang der Hangkante herstellt. Ebenso ist ein ortsrandbegleitender Saum dargestellt.

Im Landschaftsplan befindet sich das Planungsgebiet auf einer windexponierten Hochfläche und wird als „Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen (lt. ALP)“ bezeichnet.

Im Norden grenzt entlang der Hochstraße eine Mischbaufläche an sowie östlich davon eine Wohnbaufläche.

Die Flächen westlich der Hochstraße sind ebenfalls als Wohnbaufläche sowie südlich der Straße Am Kreuzstein als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Osten befinden sich die z.T. gehölzbestandene Hangkante und die Talsenke mit dem Irseer Bach, die als wichtige Kaltluftabflussrinne von Bebauung freizuhalten sind.

Entlang der Ostseite der Hochstraße sind eine Baumreihe bzw. Gehölzgruppen vorgesehen.

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfüllt und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, passt der Markt Irsee den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an (Anlagen 11.1 und 11.2).

Wasserschutzgebiet

Das Wasserschutzgebiet im Markt Irsee im Landkreis Ostallgäu für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Pforzen tangiert mit der weiteren

Schutzzone W III das Baugebiet im Südwesten (siehe Verordnung des Landratsamtes Ostallgäu vom 20.09.2007 und Anlage 1.7).

1.3 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst in der aktuellen Planfassung 11.048 m². Neben der momentan landwirtschaftlich genutzten Fl.Nr. 314/25 (9.821 m²) befinden sich Teile der Hochstraße (651 m²) und der Straße Am Kreuzstein (48 m²) innerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem mit einbezogen wurde im Laufe des Vorentwurfs eine 528 m² große Teilfläche aus dem südlich angrenzenden Flurstück.

Das Plangebiet wird im Westen von der Hochstraße und im Osten von der Hangkante begrenzt. Im Norden befindet sich das im Jahr 2013 ausgewiesene Baugebiet Hochstraße II / Schwaib'ra (Bebauungsplan Nr. 14) und im Nordwesten gegenüber der Hochstraße das Baugebiet Irsee Süd II / Alter Sportplatz (Bebauungsplan Nr. 11) aus dem Jahr 2004. Im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.4 Bestandsaufnahme und -analyse

1.4.1 Topographie (siehe Anlage 1.4)

Das Gelände verläuft in Nord-Süd-Richtung im mittleren Bereich relativ eben. Entlang der Hochstraße steigt es nach Süden von 787,50 m über NN. um 1,50 m (1,5%) auf 789,00 m über NN. an und im Osten entlang der Hangkante von 783,90 m über NN. um 1,20 m (1,2%) auf 785,10 m über NN.

Unmittelbar östlich der Hochstraße fällt das Gelände zunächst um 0,25 bis 0,30 m ab (ca. 13%).

Im weiteren Verlauf beträgt das Gefälle entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zunächst 2,0% bevor das Gelände etwa ab der Mitte des Baugebietes mit bis zu 4,2% steiler wird. Im Osten nimmt das Gefälle wieder ab (2,9%). Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Gefälle ebenfalls mit 3,0% zunächst geringer, bevor es auf bis zu 6,3% ansteigt.

Ca. 1,5 bis 4,0 m vor der östlichen Geltungsbereichsgrenze beginnt die Böschung an der Hangkante mit einem Gefälle von ca. 8 bis 17%. Außerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände steil in die Talsenke zum Irseer Bach hin ab.

1.4.2 Baustruktur (siehe Anlagen 1.2, 1.9 und 1.10)

Die Umgebung des Baugebietes ist überwiegend von der Einzelhausbebauung der angrenzenden Baugebiete Hochstraße II / Schwaib'ra (Bebauungsplan 14) und Hochstraße (Bebauungsplan 9) sowie der Baugebiete Irsee Süd II / Alter Sportplatz (Bebauungsplan Nr. 11) und Irsee Süd (Bebauungsplan 4) westlich der Hochstraße geprägt. Während im unmittelbar nördlich angrenzenden Baugebiet Hochstraße II / Schwaib'ra neben Einzelhäusern auch eine aus drei Hauptgebäuden bestehende und durch vorgelagerte Carports und Garagen verbundene kettenartige Bebauung errichtet wurde, sind im Baugebiet Irsee Süd II / Alter Sportplatz zwei Doppelhäuser möglich.

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich zweigeschoßige

Satteldachgebäude mit einer Neigung von 18° bis 29°. Zulässig sind im Baugebiet Hochstraße II zweigeschoßige Satteldachgebäude mit einer Neigung von 20° bis 24°, im Norden auch eineinhalbgeshoßige Häuser mit einer Neigung zwischen 34° und 38°. Im Baugebiet Irsee Süd II westlich der Hochstraße sind sowohl zweigeschoßige Satteldachgebäude mit einer Neigung von 18° bis 24° als auch eineinhalbgeshoßige Häuser mit einer Neigung von 28° bis 35° möglich.

1.4.3 Erschließung (siehe Anlagen 1.8, 1.9 und 1.10)

Das Baugebiet wird über die westlich verlaufende Hochstraße erschlossen und ist über diese sowie über die Straße Am Kreuzstein an die Kreisstraße OAL 12 (Marktstraße / Eggenthaler Straße) angebunden. Die Hochstraße ist mit einer Breite von ca. 4,70 m ausgebaut, beidseitig befindet sich ein Grünstreifen. Südlich der Einmündung der Straße Am Kreuzstein verschmälert sich die Fahrbahn der hier nur von land- und forstwirtschaftlichem Verkehr befahrbaren Straße auf ca. 2,80 m.

Im Norden ist eine Anbindung an die Straße Kleine Schweiber im Baugebiet Hochstraße II möglich. Eine entsprechende Verlängerung ist hier bereits vorgesehen. Die Fahrbahn ist auf einer Breite von ca. 4,20 m asphaltiert. Westlich befindet sich bis zur Grundstücksgrenze ein etwa 1,10 m breiter und östlich ein 1,90 m breiter Grünstreifen. Die Gesamtbreite der öffentlichen Erschließungsfläche beträgt somit ca. 7,20 m.

Der gesamte Bereich südöstlich der Kreisstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Entlang der Hangkante verläuft von Norden kommend ein Eigentümerweg als gekiester, z.T. verwachsener Fußweg bis zur Verbindung zur Straße Kleine Schweiber nördlich von Fl.Nr. 314/50 und als ehemals landwirtschaftlich genutzter Weg bzw. als Wanderweg weiter in die freie Landschaft Richtung Kemnat.

In der Hochstraße verlaufen neben der „Alpenblickrunde“ als örtlichem Wanderweg auch drei Fernwanderwege: Der von Sonthofen nach Augsburg führende „Schwäbisch-Allgäuer Wanderweg“, der Rundwanderweg „Wandertrilogie Allgäu (Wiesengänger)“, der in seinem östlichen Teil von Marktoberdorf über Irsee nach Bad Wörishofen verläuft, sowie der Kaufbeuren, Ottobeuren und Mindelheim verbindende „Crescentia-Pilgerweg“.

1.4.4 Nutzung

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie gegenüber der Hochstraße befindet sich Wohnbebauung.

Entlang der Hochstraße sind neben dem Elektrotechnikbetrieb unmittelbar nördlich des Planungsgebietes weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

1.4.5 Grün (siehe Anlagen 1.2 und 1.10)

Der Umgriff des Bebauungsplanes betrifft momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Grünfüttergewinnung.

Westlich und südlich des Geltungsbereichs befindet sich ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Im Osten fällt die z.T. gehölzbestandene Hangkante steil in die Talsenke zum

Irseer Bach hin ab.

Auf einer Insel im Bereich der Einmündung der Straße Am Kreuzstein in die Hochstraße befindet sich neben einem steinernen Kreuz und einer Bank eine ortsbildprägende Buche. Weiter südlich ist östlich des Feldwegs eine Gehölzgruppe mit zwei größeren Bäumen vorhanden. Ansonsten gibt es im Planungsgebiet keine Gehölze oder naturnahen Vegetationsbestände. Der weitere Straßenbaumbestand entlang der Hochstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

1.4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe Anlagen 1.5 und 1.6)

In der Straße Kleine Schweiber im nördlich angrenzenden Baugebiet wurde ein Niederspannungskabel bis zum Planungsgebiet verlegt. Außerdem tangieren die von der Hochstraße in die Straße Am Kreuzstein führenden Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel das Planungsgebiet.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Kanalnetz besteht in der Straße Kleine Schweiber im nördlich angrenzenden Baugebiet. Hier ist neben einem Mischwasser- und einem Regenwasserkanal auch eine Wasserleitung vorhanden. Aufgrund der Topographie verläuft in der Hochstraße kein Kanal.

1.4.7 Besitzverhältnisse

Die Gemeinde konnte die Fl.Nr. 314/25 sowie einen 6 m breiten Streifen aus Fl.Nr. 314/5 erwerben. Eigentum der Gemeinde sind außerdem die sich im Geltungsbereich befindenden Teilflächen der Hochstraße und der Straße Am Kreuzstein.

1.4.8 Soziale Infrastruktur

In Irsee ist ein Kindergarten mit zwei Gruppen und einer Krippengruppe vorhanden, ebenso eine einzügige Grundschule. Eine ausreichende Versorgung ist auch nach Ausweisung des neuen Baugebietes gewährleistet bzw. um den Erhalt der Schule zu sichern ist die Ausweisung neuer Baugebiete notwendig.

Ein Seniorenbeauftragter vertritt die Interessen älterer Menschen und bietet ihnen eine Erstanlaufstelle.

Bzgl. der Gesundheitsversorgung sind zwei Allgemeinärzte vorhanden sowie Heilpraktiker, Psychotherapeuten und ein ambulanter Pflegedienst.

2 Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Zunächst wurden vier Vorentwurfalternativen ausgearbeitet, die sich grundsätzlich durch die Erschließung unterscheiden (siehe Anlagen 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5). Allen vier Alternativen gemeinsam ist dabei die Verbindung der Straße Kleine Schweiber im nördlich angrenzenden Baugebiet Hochstraße II mit der Hochstraße durch eine Wohnstraße.

Während in Alternative 1 die geplante Wohnstraße auf Höhe der Straße Am Kreuzstein in die Hochstraße einmündet und die südlichen Gebäude durch einen längeren Stich erschlossen werden, bindet in Alternative 2 die Wohnstraße etwas weiter südlich an, wodurch sich der Stich entsprechend verkürzt. In Alternative 3 kann durch den noch weiter südlich liegenden Anschluss an die Hochstraße, die in diesem Bereich momentan jedoch nur als Feldweg ausgebaut ist, auf einen Stich verzichtet werden. In Alternative 4 wird ebenfalls kein Stich benötigt, da zwei Wohnstraßen die Verbindung zur Hochstraße herstellen.

Unterschiede bestehen auch in der Fußwegführung: Während in Alternative 1 der Fußweg entlang der Hangkante und auch im Süden ortsrandsbegleitend zur Hochstraße verläuft, wird er in den anderen Alternativen jeweils nur bis zu einer Verbindung zur Wohnstraße entlang der Hangkante geführt.

Durch diese Ansätze ergeben sich unterschiedliche Werte bzgl. der Größe des Nettobaulandes und der Anzahl der Bauplätze: Am meisten Nettobauland ergibt sich bei Alternative 2, ebenso die mit 15 Grundstücken größte Zahl an Bauplätzen, während die Alternative 4 wegen der zwei parallelen Wohnstraßen das geringste Nettobauland aufweist.

Bzgl. der Haustypen sind in den Alternativen 2 und 4 auch Doppelhäuser dargestellt, in Alternative 2 zusätzlich Kettenhäuser. Weitere Unterschiede bzgl. Gebäudestellung, Geschoßigkeit, Straßenquerschnitt und Grünplanung sind in der Vergleichstabelle (siehe Anlage 6) erläutert.

Nach einer ersten Vorbesprechung mit dem Markt Irsee wurde deutlich, dass die Erschließungsfläche möglichst gering gehalten werden soll und eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten angestrebt wird.

Daraufhin wurde die Alternative 2 zur Alternative 2a variiert mit zusätzlichen Kettenhäusern zur Hangkante hin und nochmals leicht erhöhtem Nettobauland. Außerdem sollen auf den beiden nördlichen Grundstücken entlang der Hochstraße entsprechend der daran anschließenden vorhandenen Nutzung auch größere Gebäude mit gewerblicher Nutzung möglich sein (siehe Anlagen 2.3 und 2.6).

Nach einer ersten Diskussion im Gemeinderat im Februar 2019 wurde Alternative 5 als Kombination der Alternativen 1 und 2a ausgearbeitet (siehe Anlage 2.7). Die Anbindung der Wohnstraße mit einer Gesamtbreite von 6,75 m und einer Fahrbahnbreite von 4,50 m erfolgt nun auf Höhe der vorhandenen Insel, die Hochstraße wird in beiden Richtungen östlich der Insel befahren. Der Fußweg wird entlang der gesamten Hangkante und weiter entlang des südlichen Ortsrandes zur Hochstraße geführt. Gleichzeitig erfolgt die Ortsrandeingrünung auf dem 4 m breiten öffentlichen Grund. Vom Stich wird eine Verbindung zum südlichen Fußweg hergestellt. Eine gewerbliche Nutzung wird nun lediglich auf dem nördlichsten Grundstück an der Hochstraße ermöglicht, Kettenhäuser sind nur zur Hangkante hin vorgesehen. Die Gesamtzahl der Bauplätze liegt entsprechend Alt. 2a bei 15.

Als Ergebnis einer Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird der Feldweg südlich der Einmündung der Straße Am Kreuzstein mit Zufahrt zum südwestlichen Grundstück aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht ausgebaut. Das Gebäude auf der südwestlichen Parzelle liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes, die sich innerhalb befindende Zufahrt kann aufgekiest und befestigt werden, wobei die Versickerungsfähigkeit gegeben sein muss und keine gewässerschädlichen Materialien verwendet werden dürfen (siehe 6.3 der textlichen Festsetzungen).

In der Gemeinderatssitzung vom 19.03.2019 wurde beschlossen, zur besseren Ortsrandeingrünung einen 6 m breiten Streifen des südlich angrenzenden Flurstücks zu erwerben und in den Geltungsbereich miteinzubeziehen (siehe Alternative 5a, Anlage 2.8).

Das Baugebiet wird entsprechend den angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die nordwestliche Parzelle als Mischgebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern und einer maximal zulässigen Gebäudebreite schränken die Bebauung ebenfalls ein. Die Gebäudehöhe wird durch Vorschriften zur Wandhöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes geregelt.

Auf elf Grundstücken sind nur Einfamilienhäuser zulässig, auf drei Parzellen auch Kettenhäuser. Auf einem Grundstück ist zudem ein Doppelhaus möglich. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, Flächen für Zwischenbaukörper bei Kettenhäusern, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Firstrichtungen festgelegt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.

Öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung sowie die Ortsrandeingrünung.

Bei der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Die durchschnittliche Größe der 15 Grundstücke beträgt 519 m², wobei die Größen zwischen 409 m² und 717 m² liegen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden (siehe 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Jedoch wird, um auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, die Parzelle Nr. 1 als **Mischgebiet** festgesetzt, da sich entlang der östlichen Hochstraße ebenfalls bereits gewerbliche Nutzungen befinden und auch im Flächennutzungsplan entlang der östlichen Hochstraße eine gemischte Baufläche festgesetzt ist. Hier werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da im Flächennutzungsplan das Planungsgebiet momentan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist (siehe 1.2 der Begründung und Anlage 1.1), wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlagen 11.1 und 11.2).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und die Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die GRZ wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und 2.1 der textlichen Festsetzungen).

Als maximal zulässige **GRZ I** (Gebäudeflächen, Terrassen und Balkone, jedoch keine Garagen und Nebenanlagen) wird entsprechend dem nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwert 0,4 festgesetzt.

Diese maximal zulässige GRZ wird durch die festgesetzten Baufenster und die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite jedoch - insbesondere bei den größeren Grundstücken - nicht ganz ausgenutzt werden.

Dagegen wirkt vor allem bei kleineren Parzellen oder Parzellen mit langen Baufenstern die GRZ begrenzend, d.h. die Baufenster können bei maximaler Gebäudebreite in ihrer Länge evtl. nicht ausgenutzt werden (Parzellen Nr. 1, 3, 5, 12 und 13).

Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind (**GRZ II**), können mit diesem Grenzwert auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt werden. Die zulässige Grundfläche darf in diesem Fall gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Als maximal zulässige GRZ II wird entsprechend der BauNVO ein Wert von 0,6 festgesetzt. Auf den auch für Kettenhäuser zugelassenen Parzellen Nr. 11, 12 und 13 ist ein Wert von maximal 0,65 zulässig, auf dem Doppelhausgrundstück Nr. 3 darf der Wert von 0,8 nicht überschritten werden.

Auf allen Grundstücken wird durch die GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO somit die Bodenversiegelung begrenzt.

Auf die Festlegung einer maximalen GFZ wird verzichtet, da die Regelung der Bebauungsdichte gegenüber anderen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und des Bodenschutzes an Interesse verloren hat und keine zusätzliche positive Regelung über die GRZ hinaus ergäbe.

Um eine Einfügung der Gebäude ins Umfeld zu gewährleisten sowie aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird die Gebäudehöhe beschränkt.

Zum einen wird die maximale **Höhenlage des Erdgeschoßes** sowie bei den Parzellen 3, 4, 6 und 7 auch die maximale Höhenlage der Garage (siehe Planzeichnung, 9.2 der textlichen Festsetzungen und 2.9 der Begründung) als Bezugs-

punkt für die Ermittlung der Wandhöhe festgelegt, zum anderen wird die maximale **Wandhöhe** begrenzt (siehe 9.3 der textlichen Festsetzung und 2.9 der Begründung).

Für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung steht dabei die Bezeichnung II, um auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist (siehe 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sowie 2.9 der Begründung).

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

2.4.1 Bauweise / Abstandsflächen

Im Baugebiet sind entsprechend der benachbarten vorhandenen Bebauung Einzelhäuser zulässig. Auf der aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks dafür geeigneten Parzelle Nr. 3 kann auch ein Doppelhaus errichtet werden (siehe Baurechtsplan, 3.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen und Plan Haustypen Anlage 8.1).

Kettenhäuser können auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 errichtet werden. Für diese Grundstücke wird abweichende Bauweise festgesetzt: Die Hauptgebäude auf den Parzellen 12 und 13 müssen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei der Kettenbauweise wird der Bereich zur südlichen Grundstücksgrenze mit einem Zwischenbau geschlossen. Es ist jedoch auch möglich, die Garage vom Hauptgebäude abzusetzen, so dass keine durchgehende Bebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze entsteht (halboffene Bauweise).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung, damit die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Um z. B. bei schmälere Grundstücken statt einer Doppelgarage eine Einzelgarage mit davorliegendem Carport zu ermöglichen und so auf der Süd- oder Westseite mehr Garten zu erhalten, kann die nach BayBO zulässige maximale Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m um bis zu 2 m überschritten werden. Zu außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücken hin darf die Länge der Garagengrenzbebauung jedoch maximal 10 m betragen. Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Bereich, der über die 9 m hinausgeht, zur Grenze hin nicht geschlossen ausgebildet werden, sondern nur überdeckt sein (siehe 3.1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).

Garagen müssen, insofern dies im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze möglich ist, entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen (siehe 3.1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).

Der Abstand des Garagenores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann (siehe 3.1 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen).

2.4.2 Baugrenzen

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest und dienen der Raumbildung (siehe Baurechtsplan und 3.2

der textlichen Festsetzungen). Die Baufenster können jedoch meist nicht in ihrer ganzen Größe ausgenutzt werden, da die Gebäudebreite eine zusätzliche Begrenzung darstellt und außerdem die Einhaltung der maximalen GRZ beachtet werden muss. Des Weiteren müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die mit einem Abstand von i.d.R. 3 m zum nördlichen bzw. östlichen Nachbargrundstück angeordneten Baufenster für giebelständig zur Straße zu errichtende Gebäude bieten durch die z.T. relativ große Breite von je nach Grundstücksbreite 10,5 m bis 13 m die Möglichkeit, z.B. entweder im Anschluss an eine 3 m breite, an die Grundstücksgrenze gebaute Garage ein relativ breites Haus zu errichten oder – bei einem 13 m breiten Baufenster – bei einem Grenzabstand von 3 m z.B. eine 6 m breite Doppelgarage und ein 7 m breites Haus zu bauen. Schmäler sind aufgrund des Abstands zur bestehenden, nördlich angrenzenden Bebauung bzw. wegen des Grundstückszuschnitts lediglich die Baufenster auf den Parzellen Nr. 2, 11, 12 und 13 mit 9,5 m. Die Länge der Baufenster beträgt i.d.R. 15 m. Nur bei größeren Parzellen sind die Baufenster auf 16 bis 19 m verlängert, bei der Parzelle Nr. 1 auf 20 m, um auch einem dort möglichen Gewerbebetrieb ausreichend Platz bieten zu können. Aus Gründen des Nachbarschutzes wurde die Länge des Baufensters auf Parzelle Nr. 11 auf 14 m reduziert.

Der Abstand der Baufenster zum Straßenraum beträgt auf der Süd- und Westseite der Straßen 3 m. Auf der Nord- und Ostseite liegt der Abstand je nach Grundstückstiefe zwischen 3 und 4 m. Bei der Parzelle Nr. 9 ist der Abstand des Baufensters zur Straße größer, damit es außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt. Bei Parzelle Nr. 2 wurde der Abstand auf Wunsch des Gemeinderates auf bis zu 6 m vergrößert, um eine Zufahrt zur Garage von Süden zu ermöglichen.

Die Baufenster dürfen durch in der Länge begrenzte Anbauten (siehe 2.9 der Begründung) um maximal 2 m z.B. durch einen Wintergarten überschritten werden (siehe 3.2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

2.4.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Die Flächen für die Zwischenbaukörper der Kettenhäuser springen gegenüber den Baufenstern um einen Meter zurück und sind 10 m tief sowie ca. 5,3 bis 5,9 m breit. In diesen Flächen sind sowohl Garagen als auch Wohnnutzungen bzw. Büros möglich (siehe 3.3 der textlichen Festsetzungen).

2.4.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Um Kettenbebauung (außer in den dafür vorgesehenen Bereichen) zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Zwischenbaukörper zulässig und können in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Stellplätze können auch entlang der Zufahrt sowie entlang der Straße angeordnet werden.

2.4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, nicht jedoch im Straßenraum, der von Bebauung freigehalten werden soll. Daher werden unter 3.5 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer theoretischen Linie, die sich durch eine Verbindung der einzelnen Baufenster ergeben würde, ausgeschlossen. Um auch in den übrigen Grundstücksbereichen das Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Grundfläche auf 12 m² begrenzt. Auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze einhalten und die Grundfläche wird auf 6 m² reduziert, um die Hangkante nicht zu beeinträchtigen.

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine klare Baustruktur und einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und 3.6 der textlichen Festsetzungen).

Die Gebäude am südlichen Ortsrand sind in Ost-West-Richtung angeordnet und erzeugen durch ihre Traufständigkeit einen ruhigen Übergang zur freien Landschaft.

Ebenfalls in Ost-West-Richtung und somit giebelständig zur Wohnstraße und zur Hangkante müssen die Gebäude am östlichen Rand des Planungsgebietes errichtet werden.

Die übrigen Gebäude sind giebelständig zur Wohnstraße oder zur Hochstraße angeordnet.

2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, auf Parzelle Nr. 1 im Mischgebiet auch drei Wohneinheiten, sofern das Gebäude nicht gewerblich genutzt wird (siehe 4.1 der textlichen Festsetzungen). Wird ein Doppelhaus errichtet, ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde im Hinblick auf den Nachbartschutz und eine sinnvolle Unterbringung sowie Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt.

2.6 Erschließung

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Baurechtsplan). Die im Plan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn und Multifunktionsstreifen sowie die genaue Lage der Fußwege innerhalb der Grünzone sind jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

2.6.1 Fahrverkehr

Das Baugebiet wird durch eine vom nördlich anschließenden Baugebiet zur Hochstraße führende Wohnstraße und einen kurzen Stich erschlossen, der zukünftig bei Bedarf auch weitere Bebauung im Süden erschließen könnte.

Durch die vorgeschlagene Anordnung eines 2,50 m breiten Grünstreifens bzw. einer Schotterrasenfläche auf der Süd- bzw. Ostseite und eines 0,50 m breiten Grünstreifens auf der Nord- bzw. Westseite ist es möglich, dass nur ein relativ schmaler und daher verkehrsbremsend wirkender Bereich von ca. 4,16 m asphaltiert wird. Einschließlich der Randeinfassungen ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und ein Straßenraum mit einer Gesamtbreite von 7,50 m (siehe Anlage 9.2).

Die seitliche 2,50 m breite Mehrzweckfläche kann für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.), Aufenthalts- und Ausweichflächen für Fußgänger, Platz für Schnee im Winter und breite Fahrzeuge sowie als Sicherheitszone bei der Grundstücksausfahrt genutzt werden. Dieser breitere Grünstreifen ist an der südlichen Straßenseite angeordnet, um die im Norden angrenzenden Gebäude auf ihrer Südseite möglichst wenig durch die Bäume zu verschatten.

Beim Stich ergibt sich durch den westlichen 2,50 m breiten Grünstreifen und die Fahrbahnbreite von 4,50 m ein Straßenraum mit einer Breite 7,00 m. Hier liegt der Grünstreifen zur Reduzierung der Verschattung und um einen Versprung der Fahrbahn zu erzeugen an der westlichen Straßenseite.

In der Hochstraße bleibt nördlich der Insel der vorhandene Fahrbahnrand erhalten. Er wird nur in einem kleinen Abschnitt dahingehend verändert, dass sich östlich der Insel eine Fahrbahnbreite von 4,50 m ergibt, damit der Verkehr in beiden Richtungen östlich entlang der Insel geführt werden kann. Die neue Grundstücksgrenze springt hier gegenüber dem vorhandenen Fahrbahnrand um mindestens 2,0 m zurück, um auch hier Platz für eine Mehrzweckfläche zu schaffen. Um von der Straße Am Kreuzstein in die Wohnstraße gelangen zu können, ist außerdem eine Abrundung des südlichen Teils der Insel notwendig.

Der ca. 2,80 m breite Feldweg bleibt unverändert bestehen. Er ist nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr befahrbar. Außerdem ist die Zufahrt zu Parzelle Nr. 9 frei.

2.6.2 Fußwege

In der Wohnstraße wird auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet, da durch den Grünstreifen neben der Straße Ausweichflächen für Fußgänger vorhanden und hier keine übergeordneten Fußwegbeziehungen zu erwarten sind.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird der von Norden kommende Fußweg entlang der Hangkante innerhalb einer 6,00 m bis 8,50 m breiten Grünzone nach Süden verlängert und entlang des südlichen Ortsrandes innerhalb einer 6,00 m breiten Grünzone zur Hochstraße weitergeführt.

Sowohl auf der Ostseite als auch im Süden ist der Fußweg an die Wohnstraße bzw. den Stich angebunden.

2.6.3 Stellplätze und Garagen

Um zu vermeiden, dass der Grünstreifen entlang der Straße nur als Parkplatz genutzt wird, ist eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe 10.1 der textlichen Festsetzungen). Hierfür stehen nach 3.4 der textlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Zufahrten sowie entlang der Straße möglich (siehe auch 2.4.4 der Begründung). Der zweite für eine Wohneinheit notwendige Stellplatz

darf jeweils auch vor der Garage angeordnet werden, da man davon ausgehen kann, dass innerhalb eines Haushalts eine Abstimmung möglich ist (siehe 10.2 der textlichen Festsetzungen).

Besucher können auch auf den Mehrzweckstreifen entlang der Straße parken (siehe Punkt 9 der Hinweise).

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe 10.3 der textlichen Festsetzungen).

2.7 Flächen für Leitungsrechte

Da im Wasserschutzgebiet kein Kanal verlegt werden kann, muss, um die Entwässerung der Parzelle Nr. 9 zu gewährleisten, ein Kanal über Parzelle Nr. 6 entlang der Grenze des Wasserschutzgebietes zur Hochstraße geführt werden. Dies wird über ein in der Planzeichnung festgesetztes Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert (siehe Baurechtsplan und 5.1 der textlichen Festsetzungen).

2.8 Grünordnung und Freiflächen

Grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Dementsprechend werden folgende grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der nicht zu vermeidenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ (siehe Baurechtsplan und 2.3 der Begründung).
- Festsetzung einer 6,00 m bis 8,50 m breiten öffentlichen Grünzone entlang der Hangkante im Osten des Baugebietes sowie eines 6,00 m breiten Grünstreifens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (siehe Baurechtsplan und 6.1 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe 6.2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 7 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Aufbau einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraßen sowie innerhalb der Grünzonen im Osten und Süden des Baugebiets und durch flächenbezogene Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, wonach je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (siehe 6.2 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen).
- Ortsrandeingrünung bzw. Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft durch die öffentlichen Grünzonen inkl. Gehölzpflanzungen.
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäu-

des (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe 6.2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).

- Beschränkung des Anteils an versiegelten (asphaltierten) Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die PKW-Stellplätze selbst (siehe 6.3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).
Außerdem wird empfohlen, neben der Fahrbahn Schotterrasenflächen anzulegen, um nur einen möglichst schmalen Bereich asphaltieren zu müssen (siehe Hinweise Baurechtsplan und 2.6.1 der Begründung).
Durch diese Maßnahmen wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer erreicht.
- Festsetzung zur größtmöglichen Begrünung von Flächen (siehe 6.3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe 7.1 der textlichen festsetzungen und Punkt 10 der Hinweise).
- Anlage von Einfriedungen unter Berücksichtigung von Durchschlupfmöglichkeiten bzw. einer erhöhten Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere (siehe 11.1 der textlichen Festsetzungen).

Da die in § 13b geforderten Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben sind, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und damit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Außerdem müssen keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

2.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Dabei sollten sie sich insbesondere auch an der lokalen Bautradition orientieren. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die **maximale Gebäudebreite** wird überwiegend auf 10 m festgelegt. Das als Doppelhaus mögliche Gebäude auf Parzelle Nr. 3, bei dem evtl. eine größere Breite gewünscht wird, darf bis zu 11 m breit sein. Das Gebäude im Mischgebiet auf der nördlich daran anschließenden Parzelle Nr. 1, das auch für gewerbliche Nutzungen gedacht ist, darf bis zu 10,5 m breit sein. Auch auf den größeren Parzellen Nr. 9 und 10 am südlichen Ortsrand ist eine Gebäudebreite bis zu 10,5 m möglich, während die Breite der als Kettenhäuser möglichen Gebäude auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 sowie des Gebäudes auf Parzelle 2 durch die Baufenster auf 9,5 m begrenzt ist (siehe 9.1 der textlichen Festsetzungen).

Das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 6:5 betragen (siehe 9.1 der textlichen Festsetzungen).

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) ist aufgrund des von Westen nach Osten um ca. 4 m abfallenden Geländes für jedes Baufenster im Baurechtsplan als Höhenangabe über NN. festgelegt (siehe Baurechtsplan und Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen). Bei den Parzellen 3, 4, 6 und 7 mit parallel zum Hang liegenden Garagen wird zusätzlich die maximale Höhenlage der Garage über NN. festgesetzt. Diese liegt jeweils 0,30 m tiefer als das Erdgeschoß des dazugehörigen Hauptgebäudes. Bei den Festlegungen wurde berücksichtigt, dass sowohl eine sinnvolle Zufahrt möglich ist und das Gebäude auf der Hangseite nicht zu tief in das bestehende Gelände einschneidet, als auch die Nachbarbebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird (siehe auch Geländeschnitte Anlage 9.2 und Lageplan Verkehrs- und Freiflächen Anlage 10.1).

Nachdem der Begriff des Vollgeschoßes in der BayBO nicht mehr vorgesehen ist, erfolgt die Höhenfestlegung nur noch über die **Wandhöhe**, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Um jedoch auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist, wird für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung die Bezeichnung II verwendet. Unter 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sind für die Gebäudebezeichnung II die maximale und minimale Wandhöhe sowie die Dachneigung festgesetzt (siehe auch Systemschnitte Anlage 9.1):

Bei zweigeschoßigen Gebäuden (**II**) ist aufgrund der maximalen Wandhöhe von 5,75 m kein Dachausbau möglich, d.h. das Obergeschoß wird i.d.R. als raumhaltiges Dachgeschoß ausgebildet. Um hohe fensterlose Kniestöcke zu verhindern, wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt. Dieser Gebäudetyp ist im gesamten Baugebiet vorgeschrieben und entspricht auch im Wesentlichen in etwa der nördlich angrenzenden Bebauung (siehe Eintragung im Gestaltungsplan Anlage 2.8).

In Anlehnung an die lokale Bautradition sind bei den Hauptbaukörpern als **Dachform** nur Satteldächer zugelassen.

Die zulässige **Dachneigung** der Hauptbaukörper beginnt bei 18°, damit sich bei einem Obergeschoß mit raumhaltigem Dach keine zu großen Raumhöhen ergeben. Die maximale Neigung ist auf 25° begrenzt, um Verschattungen einzuschränken (siehe 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 9.1).

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild müssen für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote kleinformatige Dachziegel verwendet werden (siehe 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Die **Zwischenbaukörper** der Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 11, 12 und 13 sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen, weshalb hier die maximale Wandhöhe auf 3,75 m reduziert ist. Bei dieser Höhe wäre auch eine Nutzung des Daches als Terrasse gegeben (siehe Systemschnitte Anlage 9.1). Außerdem muss mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Zulässig sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25° wie die Hauptgebäude, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte oder als Terrasse genutzte Flachdächer (siehe 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Ebenfalls unterordnen sollen sich **Garagen**, bei denen die Wandhöhe auf 3,0 m begrenzt ist. Zulässig sind wie bei den Zwischenbaukörpern Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25°, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte Flachdachgaragen.

Als **Anbauten** sind aufgrund der Unterordnung nur eingeschobige Pultdach- oder Flachdachanbauten (z.B. Wintergärten) zulässig, die maximal 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen (siehe 9.1 der textlichen Festsetzungen). Auch Anbauten müssen mindestens 30 cm unterhalb des Daches des Hauptgebäudes bleiben. Zulässig sind Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung sowie Glasdächer und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte Flachdächer.

Durch das Konzept der niedrigen Anbauten und die Unzulässigkeit einer Widerkehr sollen möglichst ungestörte und einfache Gebäudeproportionen entstehen. Ein weiterer Aspekt für die niedrigen Anbauten ist – neben den formalen und gestalterischen Gründen – die geringere Verschattung des Nachbargrundstücks.

Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind **Dachgauben**, **Dacheinschnitte** sowie aufgeständerte **Solar- bzw. Photovoltaikanlagen** unzulässig und Breite sowie Anzahl der **Dachflächenfenster** begrenzt (siehe 9.5 der textlichen Festsetzungen). Wünschenswert wäre jedoch, dass die Häuser nur in Ausnahmefällen Dachfenster erhalten.

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens dürfen **Fassaden** nur mit Putzoberfläche oder als Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden (siehe 9.7 der textlichen Festsetzungen).

Das gleiche Ziel verfolgen die Festsetzungen zu **Einfriedungen** (siehe 11.1 der textlichen Festsetzungen und Punkt 8 der Hinweise).

2.10 Bodenordnende Maßnahmen

(siehe Anlage 7.1)

1. In Besitz der Gemeinde

a) Fl.Nr. 314/25		ca.	9.821 m ²
b) Fl.Nr. 314/57		ca.	528 m ²
c) Fl.Nr. 356 (Hochstraße)	Teilfläche	ca.	651 m ²
d) Fl.Nr. 348 (Am Kreuzstein)	Teilfläche	ca.	48 m ²

3 Kenndaten der Planung

3.1 Flächenaufteilung

(siehe Anlage 7.1)

• Fläche des Geltungsbereiches	100,0 %	11.048 m ²
• Nettobauland	70,4 %	7.780 m ²
• Erschließung (mit Straßenbegleitgrün)	17,2 %	1.899 m ²
• Grünfläche (mit Fußweg)	12,4 %	1.369 m ²

3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen

(siehe Anlage 8.1)

	HÄUSER / TYP	GESCHOSSE	GR (m ²)	Ø GR (m ²)
10	Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	5.197 m ²	Ø 520 m ²
1	Einzelhaus (max. 3 WE je Haus)	II	717 m ²	Ø 717 m ²
1	Einzel- oder Doppelhaus (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Hälfte)	II	505 m ²	Ø 505 m ²
3	Einzel- oder Kettenhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	1.361 m ²	Ø 454 m ²
15	Gebäude gesamt = Nettobauland		7.780 m²	Ø 519 m²

4 Anlagen

4.1. GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE		Plan-Nr.	Anl.Nr.
• Flächennutzungsplan	M 1:5.000	G 1	1.1
• Luftbild	M 1:2.500	G 2	1.2
• Digitale Flurkarte	M 1:2.500	G 3	1.3
• Vermessung	M 1:500	G 4	1.4
• Kabellageplan	M 1:500	G 5	1.5
• Kanal	M 1:500	G 6	1.6
• Trinkwasserschutzgebiet	M 1:500	G 7	1.7
• Bestandsanalyse Erschließung	M 1:2.500	B 1	1.8
• Bestandsanalyse Gebäude und Freiflächen	M 1:1.000	B 2	1.9
• Bestandsfotos		B 3	1.10
4.2. VORENTWURFSALTERNATIVEN 1, 2, 2a, 3, 4, 5 und 5a			
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 1	M 1:1.000	V 1.1	2.1
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 2	M 1:1.000	V 2.1	2.2
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 2a	M 1:1.000	V 2.1a	2.3
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 3	M 1:1.000	V 3.1	2.4
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 4	M 1:1.000	V 4.1	2.5
• Vergleich der Vorentwurfalternativen 1 bis 4			2.6
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 5	M 1:1.000	V 5.1	2.7
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 5a	M 1:1.000	V 5.1a	2.8
4.3. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, VORENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			3.2
4.4. ENTWURF			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	E 5.1a	4.1
4.5. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			5.1
4.6. GENEHMIGUNGSFASSUNG			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	G 1.1	6.1
4.7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN, FLÄCHENAUFTEILUNG			
• Flächenberechnung	M 1:1.000	G 5.3a	7.1
4.8. HAUSTYPEN			
• Haustypen	M 1:1.000	G 5.4a	8.1
4.9. SCHNITTE			
• Systemschnitte	M 1:200	S 1	9.1
• Schnitte Gebäude, Gelände und Straßen	M 1:200/1:100	S 2	9.2
4.10. VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN			
• Lageplan	M 1:500	G 5.5a	10.1
4.11. ANPASSUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM WEGE DER BERICHTIGUNG			
• Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Präambel und Verfahrensvermerken			11.1
• Begründung			11.2