

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Im Plangebiet wird entsprechend den Planungszielen ein Mischgebiet festgesetzt, welches in zwei Bereiche (MI 1 und MI 2) gegliedert ist. Die Unterteilung des Mischgebietes in zwei Gebiete dient der horizontalen Gliederung des Mischgebietes. Die Nutzungen von Wohnen und Gewerbe werden zu gleichen Teilen in die Teilgebiete MI 1 (Wohnen) und MI 2 (Gewerbe) aufgeteilt. Andere Nutzungen werden im jeweiligen Teilgebiet ausgeschlossen.

Die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ müssen in einem Mischgebiet gleichberechtigt, bzw. zu gleichen Teilen vertreten sein. Diese Nutzungsmischung charakterisiert ein Mischgebiet und wird durch die horizontale Gliederung gewährleistet.

Um den dörflichen Charakter des Plangebietes und seiner Umgebung zu wahren, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ortscharakter wird so nicht wesentlich beeinträchtigt und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität wird so vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in MI 1 orientieren sich an der Bebauung südlich des südlich angrenzenden Wirtschaftswegs, bzw. auch westlich der K 78 und somit an der Umgebung. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 lässt ausreichend Platz für die Errichtung von Wohngebäude. Zu massive und ortsuntypische Bebauungen werden dadurch vermieden, ebenso die Errichtung eines Neubaugebietes. Die GRZ darf nicht überschritten werden, um eine zu großflächige Versiegelung zu vermeiden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen, um ausreichend Abstand zur K 78 und zu den angrenzenden Nutzungen aufzuweisen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in MI 2 mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 wird das Grundstück gemäß der Baunutzungsverordnung effizient ausgenutzt, ohne dass eine massive flächenhafte Versiegelung entstehen kann.

Durch die Festlegung von höchstens zwei Vollgeschossen im MI 1 wird die Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbebauung in der Umgebung gewährleistet. Ermöglicht wird zudem eine maximale Traufhöhe von 357,50 m NHN sowie eine festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe von 361 m NHN. Die erhöhte Traufhöhe soll dabei den aktuellen Entwicklungen Rechnung tragen und moderne Bauformen ermöglichen.

Die maximal zulässige Gesamthöhe in MI 2 von 361 m NHN entspricht der Höhe einer gewöhnlichen Lagerhalle. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Insgesamt orientieren sich die Höhen an den benachbarten Bestandsgebäuden.

Als Bezugshöhe wird das Höhenniveau von 350,50 m NHN verwendet, welches den höchsten Punkt des Plangebiets darstellt.

Das senkrechte Maß zwischen Dachfirst und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf dabei 10,50 m nicht überschreiten, damit die Verhältnismäßigkeit gewahrt wird.

Bei unterschiedlichen Dachtraufen eines Gebäudes ist die höhergelegene Dachtraufe maßgebend, um die maximal festgesetzte Traufhöhe nicht zu überschreiten.

Außerdem soll durch die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vermieden werden.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und der Bauweise orientiert sich weitgehend an der Umgebung, der Abstand zur Kreisstraße 78 ist gemäß der Bauverbotszone jedoch größer. Hier werden die geforderten 15 m Abstand eingehalten.

Die offene Bauweise orientiert sich an der Umgebung und bietet den künftigen Bewohnern und Betrieben ausreichend Gestaltungsspielräume auf den eigenen Grundstücken. In der offenen Bauweise sind im MI 1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser Hausgruppen zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

In MI 2 wird nur die offene Bauweise festgesetzt. Hier darf unter Einhaltung der maximalen Länge von 50 m eine Halle errichtet werden.

Einfriedungen müssen sich nicht an die überbaubaren Grundstücksflächen halten, weil sie dem Schutz des Eigentums dienen und zugleich optisch den Straßenraum fassen und aufwerten können.

5.4 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der großzügigen Baufenster sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht notwendig. Ein zurückstellen der Garagen um mindestens 5 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie ermöglicht einen weiteren offenen Stellplatz vor der Garage. Die Stellplätze dürfen zur Flächeneffizienz auch zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baufenster zulässig, damit eine ungeordnete Bebauung vermieden wird. Ausnahmen sind nur für zur Ver- und Entsorgung notwendige Anlagen ausnahmsweise zulässig. Dabei soll geprüft werden, ob die Nebenanlagen notwendig sind, sich optisch dem Straßenbild unterordnen und weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt haben. Hierzu zählen insbesondere Wärmepumpen zur Erzeugung nachhaltiger Energien, Zisternen zur sinnvollen Niederschlagswasserbewirtschaftung oder eingehauste Mülltonnenstandplätze die sich besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, als offene Mülltonnenstandplätze.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Gebiets und sind als öffentliche Verkehrsflächen zu entwickeln. Dafür wird der bestehende Wirtschaftsweg entsprechend ausgebaut. Der Bereich, wo die Verkehrswege nicht mehr der Erschließung des Gebiets, sondern nur noch der dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen, liegen nicht mehr in dem Geltungsbereich.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Ortsrandeingrünung wird der Ausgleich für die maximal versiegelbare Fläche umgesetzt. Außerdem wird durch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Ortsrandlage im nördlichen und nordöstlichen Randbereich des Baugrundstücks zur offenen Landschaft definiert.

Durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen für die Eidechse im Zuge der Bauphase wird das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Insektenfreundliche Beleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Insekten.

Die Brut- bzw. Quartierkontrolle ist nötig, um mögliche Bruten ausschließen zu können, bevor Gehölzrückschritte oder Rodungen erfolgen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Durch eine Dachbegrünung wird das Kleinklima und die Durchgrünung gefördert.

Im MI 1 sind die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 25 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten sowie die einzuhaltende Mindestpflanzqualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Dies dient ebenfalls dem Ausgleich zur maximal versiegelbaren Fläche und bietet u.a. Insekten und Vögeln Rückzugsmöglichkeiten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Entwicklung und Erweiterung einer Streuobstwiese wird u.a. Insekten und Vögeln eine Rückzugsmöglichkeit geboten, was somit einen Ausgleich für den Eingriff darstellt.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen sowohl dem Ortsbild als auch bedingt durch die Ortsrandlage dem Schutze des Landschaftsbilds. Flachdächer weisen eine maximale Neigung von 10 Grad auf, da bis zu dieser Neigung Dachbegrünungen noch problemlos umzusetzen sind.

Einfriedungen in Form von Hecken oder begrünten Zäunen sollen sich durch die Lage am Ortsrand in die offene Landschaft einfügen, bzw. diese abgrenzen.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen Antennen nur auf Dächern und Werbeanlagen nur in den Leistungsstätten zulässig sein.

7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

| Flächentyp | Flächengröße in m ² |
|-------------------------|--------------------------------|
| Mischgebiet Nord | 2674 |
| Mischgebiet Süd | 3851 |
| Maßnahmenfläche | 3427 |
| Straßenverkehrsfläche | 838 |
| Baugrenze | 5552 |
| Externe Maßnahmenfläche | 703 |
| Insgesamt | 11.492 |

11

