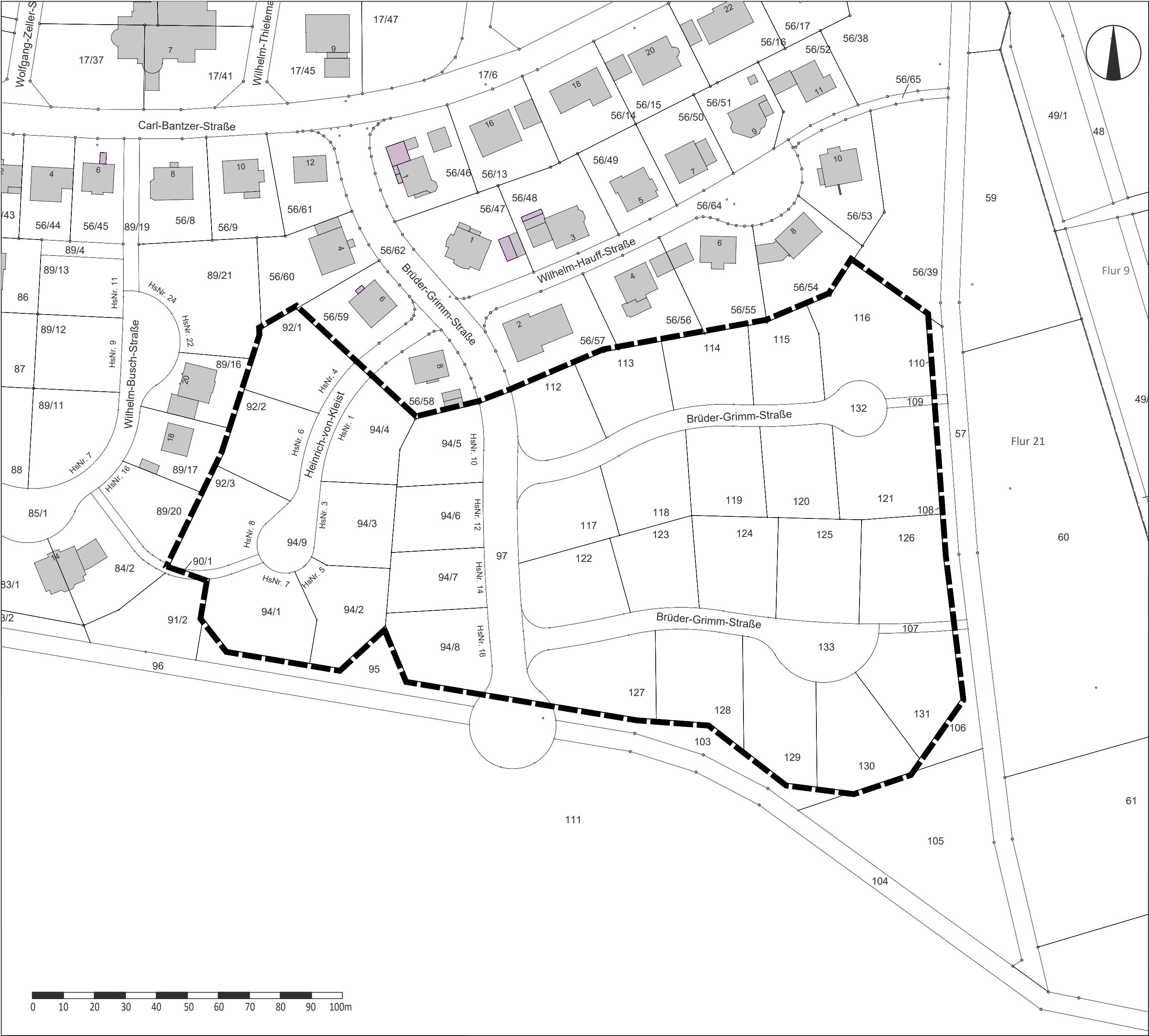


BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER STADT SCHWALMSTADT "AN DER DOMÄNE SCHAFHOF" 3. ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, dass sich die Öffentlichkeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 09.10.2020 im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass die Öffentlichkeit sich dort zur Planung äußern kann.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem Die öffentliche Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schwalmstadt, den

DER MAGISTRAT DER STADT SCHWALMSTADT

Pinhard
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Schwalmstadt, den

DER MAGISTRAT DER STADT SCHWALMSTADT

Pinhard
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER STADT SCHWALMSTADT "AN DER DOMÄNE SCHAFHOF" 3. ÄNDERUNG STADTTEIL ZIEGENHAIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Flurstück und Flurstücksnummer
- Flurgrenze und -nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORBEMERKUNG

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ bildet ausschließlich eine Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3 zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Höhe baulicher Anlagen) im Änderungsbereich. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

Abweichend von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone wird für den gesamten Änderungsbereich der 3. Änderung eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Höhe baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von max. 6,5 m bestimmt. Die übrigen Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten unverändert fort.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017,
der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990,
geändert d. Gesetz vom 04. Mai 2017 und
der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018.

KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den

Im Auftrag

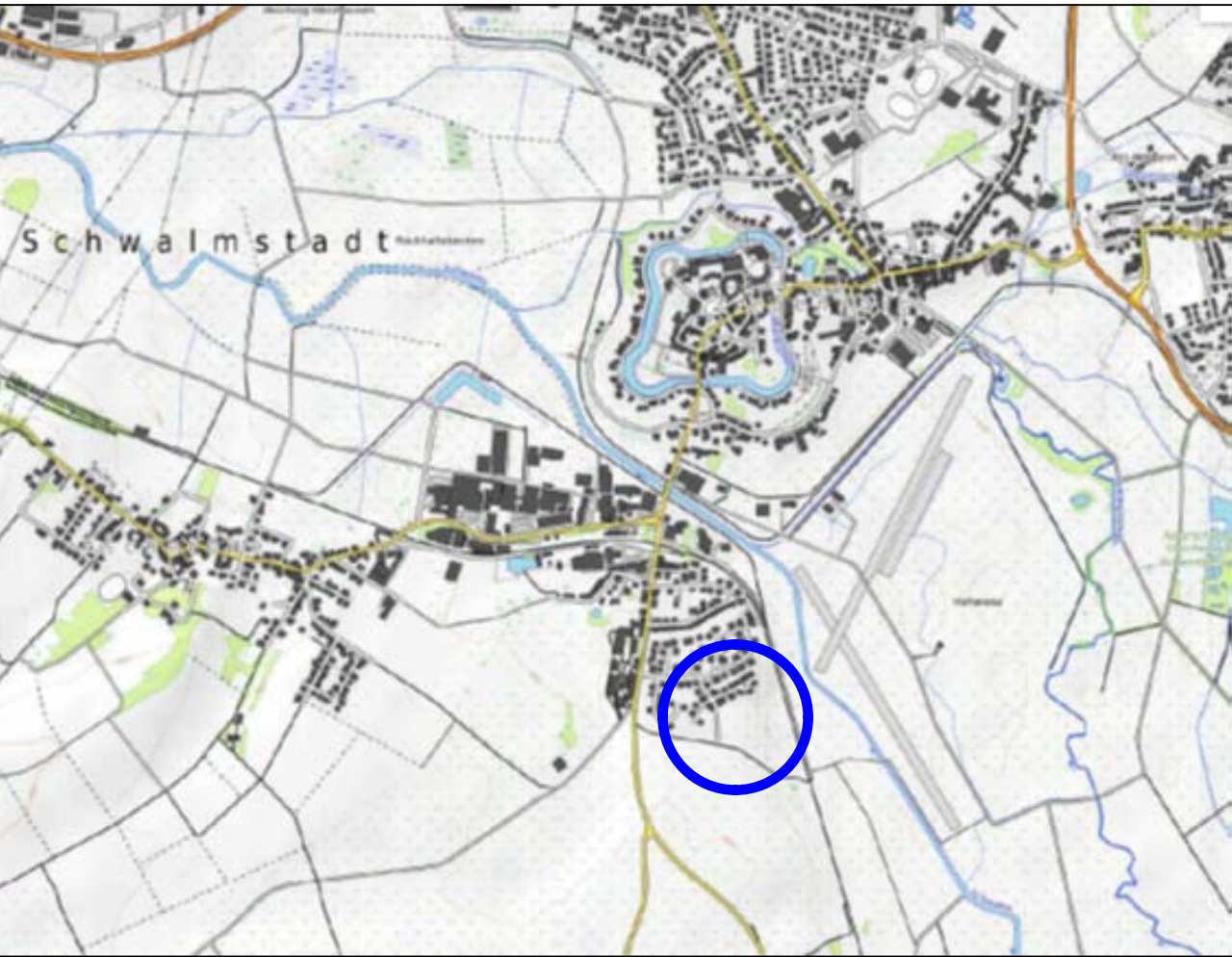
.....

.....

-ENTWURF-

M 1:1.000

OKTOBER 2020



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

wu/gö 05.10.2020

Stadt Schwalmstadt
Bebauungsplan Nr. 20
"An der Domäne Schafhof"
Stadtteil Ziegenhain

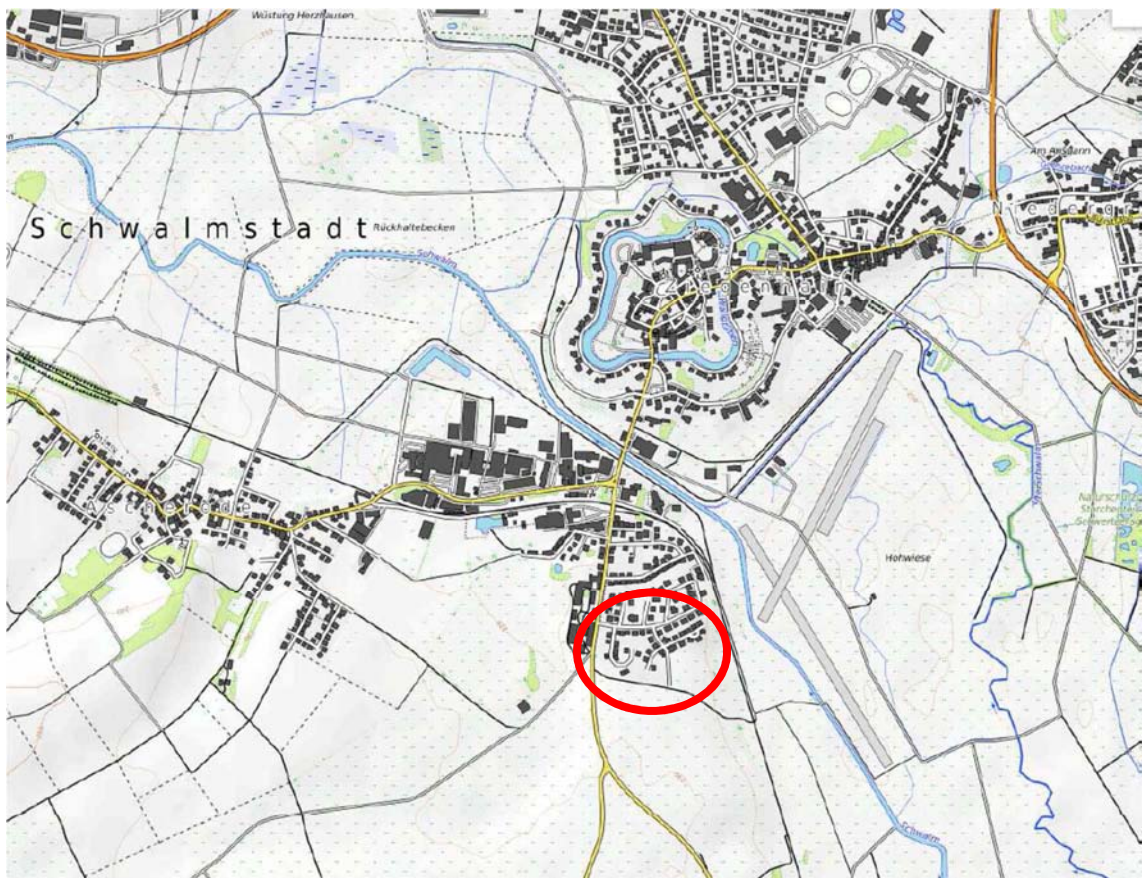


3. Änderung

Begründung

gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

wu/gö 08.10.2020

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Planungsziele	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen	3
1.4	Verfahren	4
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.2	Flächenbilanz	6
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	7
4	ANHANG	9

1 Grundlagen

1.1 Planungsziele

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans 20 „An der Domäne Schafhof“ besteht vornehmlich in eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), da diese mit Werten zwischen 0,2 und 0,3 relativ niedrig gewählt ist und somit in Hinblick auf den gesetzlich gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Möglichkeit einer höheren Bodennutzung und einer dichteren Bebauung geschaffen werden soll. Die Bebauungsplanänderung dient folglich dem Ziel dem bestehenden Wohnungsbedarf zu entsprechen. Gleichzeitig soll die Aufnahme einer Geschossflächenzahl sowie eine Anpassung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgen. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich folglich lediglich um eine textliche Änderung. Die Planzeichnung bleibt - abgesehen von den dargestellten Änderungen am Maß der baulichen Nutzung - unverändert erhalten.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im südlichen Siedlungsrand von Schwalmstadt-Ziegenhain im Bereich der Brüder-Grimm-Straße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (1. Änderung vom 31.12.1999 + 2. Änderung vom 15.07.2001). Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 90/1 (tlw.), 92/1, 92/2, 92/3, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4 bis 94/8, 97 (tlw.), 107 (tlw.), 109 (tlw.), 112 bis 133 der Flur 21, Gemarkung Ziegenhain und weist eine Größe von rund 2,75 ha auf. Der Änderungsbereich wird nach Westen begrenzt von den Grundstücken entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße, im Süden und Osten von einem landwirtschaftlichen Weg entlang des Siedlungsrandes und nach Norden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Wilhelm-Hauff-Straße. In einer Entfernung von rund 120 m in nordöstliche Richtung liegt zudem der Segelflugplatz Ziegenhain (s. hierzu auch unter 1.3).

Der Gesamtbebauungsplan Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ ist hierbei auf rund 2/3 der Bebauungsplanfläche bereits bebaut. Dem hingegen ist der Änderungsbereich, der rund 1/3 der Gesamtfläche umfasst, bisher nur am westlichen Rand insbesondere entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße teilweise bebaut (7 Häuser), allerdings ist das Bauland des Änderungsbereichs bereits erschlossen und die Haupteinfahrtsstraßen angelegt.

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ stellt den Änderungsbereich als Vorranggebiet „Siedlungsfläche – Planung“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bestehender Bebauungsplan

Der für den Änderungsbereich derzeit rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (zeichnerische Darstellung der 1. Änderung) ist am 31.12.1999 in Kraft getreten. Die

¹ veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010

2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 (v. 15.07.2001) umfasst lediglich eine textliche Änderung der Textlichen Festsetzung 2.2 zur Gestaltung der Dacheindeckung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 sowie die Textlichen Festsetzungen in der für den Änderungsbereich derzeit gültigen Fassung der 1. bzw. 2. Änderung sind mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 3. Änderung der Begründung als Anhang beigelegt.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs (Verkehr, Ver- und Entsorgung) ist über die „Brüder Grimm-Straße“ gewährleistet.

Segelflugplatz Ziegenhain

In einer Entfernung von rund 120 m in nordöstliche Richtung liegt der Segelflugplatz Ziegenhain. Seitens des Segelflughafenbetreibers wurde im Bebauungsplanverfahren bereits auf Lärmeinwirkungen durch den Segelflugverkehr und startende Motorsegler und Schleppzüge hingewiesen. Aus der benachbarten bereits bebauten Siedlungslage sind der Stadt Schwalmstadt hierzu bisher keine Beschwerden wegen Lärmbeeinträchtigungen bekannt. Städtebaulichen Konflikte aufgrund des benachbarten Segelflugbetriebs sind daher nicht anzunehmen. Seitens der Stadt Schwalmstadt wird in den Grundstückskaufverträgen zudem bereits auf die potentielle Lärmquelle, und dass die Lärmeinwirkungen durch den Flugbetrieb entschädigungslos hinzunehmen sind, hingewiesen.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Verkehr, bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 20 auch bezgl. der Hindernisfreiheit von Start- und Landebahn keine luftrechtlichen Bedenken.

1.4 Verfahren

Da es sich in dem vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits bestehenden rechtskräftigen in großen Teilen bereits bebauten Bebauungsplan handelt und zudem mit der Bebauungsplanänderung für die bisher unbebauten Teilbereiche die Möglichkeit einer dichteren Bebauung geschaffen werden soll, wird die Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten, zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

2 Städtebauliche Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst lediglich eine textliche Änderung zum Maß der baulichen Nutzung, die zeichnerischen Festsetzungen gelten im Übrigen unverändert fort.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sieht lediglich eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung vor. Konkret erfolgt eine Änderung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Zudem wird eine Geschossflächenzahl in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen Angaben in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) zur Bauweise, zur Dachform und Neigung sowie zur Art der baulichen Nutzung gelten, wie auch alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, unverändert fort.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl, die bisher differenziert nach Teilbaugebieten derzeit auf 0,2, 0,25 oder 0,3 festgesetzt war, wird nunmehr für den Änderungsbereich einheitlich auf 0,4 festgelegt. Mit der Änderung soll hierbei eine dichtere Bebauung mit einer höheren Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Um allerdings weiterhin ein Einfügen der Gebäude in die Umgebungsbebauung sicherzustellen, wird gleichzeitig zur Begrenzung der zulässigen Wohnfläche und Gebäudegröße eine Geschossflächenzahl (GFZ) in den Bebauungsplan aufgenommen und mit 0,6 festgesetzt.

Des Weiteren sollen hinsichtlich der Höhenentwicklung gleiche Maßstäbe für den gesamten Änderungsbereich geschaffen werden. Derzeit sind gegliedert nach Teilbaugebieten Traufhöhen von 5,5 m bzw. 6,5 m als zulässig festgesetzt. Um die bereits zulässige Anzahl an II-Vollgeschossen bautechnisch gleichmäßig unterhalb der Traufe zu ermöglichen, wird die zulässige Traufhöhe nunmehr einheitlich auf 6,5 m festgesetzt. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Beibehaltung der bisherigen kleinteiligen Gliederung mit lediglich geringfügigen Höhenunterschieden (+/- 1 m) städtebaulich nicht erforderlich.

Mit diesen Änderungen soll insgesamt die Möglichkeit einer flexibleren und dichteren Grundstücksausnutzung und Bebauung geschaffen werden. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird entsprochen.

Im Übrigen gelten sämtliche Textliche Festsetzungen sowie die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans 20 (i.d.F. vom 31.12.1999: 1. Änderung bzw. vom 15.07.2001: 2. Änderung) unverändert weiter. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird folglich ebenso wie die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Bauweise, die Pflanzverpflichtungen sowie die Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen etc. unverändert beibehalten.

2.2 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Allgemeines Wohngebiet, Baufläche	ca. 23.600 m ²
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</i>	<i>ca. 9.440 m²</i>
<i>incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,6</i>	<i>ca. 14.160 m²</i>
Verkehrsflächen	ca. 4.150 m ²
SUMME	ca. 27.750 m²

3 Umweltschützende Belange

Wie bereits dargestellt, erfolgt durch die 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bisher teilweise 0,2, 0,25 oder 0,3) und der Anpassung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen, während zugleich eine Geschossflächenzahl (GFZ) zur Steuerung der max. zulässigen Wohnfläche eingeführt wird. Insoweit ergeben sich mit der Änderung der max. zulässigen Grundfläche zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Diese sind allerdings, insbesondere im Hinblick darauf, dass keine allgemein neuen Baurechte auf den Bauflächen geschaffen werden, insgesamt als gering zu bewerten, da durch das rechtskräftig festgesetzte Wohngebiet eine Überbauung und Versiegelung bereits zulässig und zudem in Teilen bereits erfolgt oder vorbereitet ist. So weist der westliche Teil des Änderungsbereichs bereits eine Wohnbebauung (ca. 7 Häuser) auf, die Erschließung des Baulands ist zudem bereits erfolgt (Straßenneuanlage). Insofern ist eine weitere Verdichtung hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Verzicht eines Eingriffs in bisher nicht überplante Bereiche zu bevorzugen. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit auch dem Vorrang der Innentwicklung vor einer weiteren Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen. Darüber hinaus ist der Gesamtbebauungsplan in großen Teilen bereits bebaut.

Mit der im Rahmen der 3. Änderung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überbauung von rund 9.440 m² (zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNV für Zufahrten, Stellplätze etc.) zulässig. Vor der B-Plan Änderung war mit der festgesetzten GRZ zwischen 0,2 und 0,3 bisher eine Überbauung von rund 5.260 m² (zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Zufahrten, Stellplätze etc.) zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird folglich um rund 4.180 m² (zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNV für Zufahrten, Stellplätze etc.) erhöht. Durch diese zusätzlich zulässige Überbauung von Boden werden selbstverständlich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation verursacht, da durch die zulässige Flächenbefestigung die Versickerungsfähigkeit und Bodenentwicklung dauerhaft gestört wird. Hierdurch wird auch die Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora nachhaltig verhindert. Da es sich hierbei allerdings, wie bereits dargelegt, um ein bereits rechtskräftig festgesetztes Wohngebiet handelt und somit eine zukünftige Gestaltung der bisher nicht überbaubaren Flächen als Freizeitgärten anzunehmen ist, denen im Allgemeinen keine besondere ökologische Bedeutung zu eigen ist, des Weiteren der zusätzliche Überbauungsumfang relativ gering ausfällt, sind keine erheblichen Eingriffswirkungen durch die Bebauungsplanänderung anzunehmen. Gleiches gilt für den Artenschutz. Auch der Boden-Vieler des HLNUG trifft für den Änderungsbereich keine Aussage, da die Flächen bereits der bebauten Siedlungslage zugeordnet sind.

Durch die für Teilflächen vorgenommene Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 6,50 m sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild zu erwarten, insbesondere da diese sehr geringfügig ausfällt (max. + 1 m) und zudem auch derzeit bereits Höhen von 6,50 m für Teilbereiche des Plangebiets zulässig sind. Von einem Einfügen der zukünftig zulässigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ist auszugehen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund der geringen Größe der festgesetzten Grundfläche im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Daher findet gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern gelten Eingriffe, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusammenfassend erscheint die Bebauungsplanänderung somit hinsichtlich der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp_
08.10.2020

Anhang:

Darstellung Änderungsbereich auf rechtskräftiger Fassungen des B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (zeichnerische Darstellung der 1. Änderung vom 31.12.1999)

Planzeichenerklärung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (i.d.F. der 1. Änderung v. vom 31.12.1999 und der 2. Änderung v. vom 15.07.2001)

4 Anhang

Darstellung Änderungsbereich auf rechtskräftigen Fassungen des B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (zeichnerische Darstellung der 1. Änderung vom 31.12.1999)

Planzeichenerklärung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof

Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (i.d.F. der 1. Änderung v. vom 31.12.1999 und der 2. Änderung v. vom 15.07.2001)



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 20
„An der Domäne Schafhof“ (i.d.F. der 1.
Änderung vom 31.12.1999), o.M.
mit Änderungsbereich

STADT SCHWALMSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "AN DER DOMÄNE SCHAFHOF" (I. BA)

- 1. ÄNDERUNG -

ZEICHENERKLÄRUNG:

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

 WA - Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

TH max Maximale Traufhöhe

Dachform und Dachneigung

SD Satteldach
SF Sonderformen (s. Textfestsetzungen 2.1)
≥ 25 Mindestdachneigung

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise


Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze


Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

 Hauptfächrichtung der baulichen Anlagen


Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

 Sichtfelder


Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Fußweg

 Öffentliche Stellplätze


Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche


 Spielplatz

 Verkehrsgrün

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)


 Wasserflächen (Bachlauf)


Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)


 Fläche für Aufschüttungen - Lärmschutzwall


Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)


 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (1) (Art und Umfang der Bepflanzung siehe Textfestsetzungen 1.11.3)

 Anpflanzen von Einzelbäumen


 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzungen 1.11.8)

 Erhaltung von Einzelbäumen


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des Plangebietes (I. Bauabschnitt)

ERLÄUTERUNGEN

 Geplante Bebauung

 Vorgesehene Eigentumsgrenzen

 Maßlinie

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB) WA 1,2,3 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung zulässig. - Der Standort der Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO ist mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange und dem Bauamt der Stadt abzustimmen. - Im WA sind Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig (Einschränkung gem. § 1 (5) BauNVO).
1.2	HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BauGB) - Im WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, in Reihenhäusern ist eine Wohneinheit je Haus zulässig.
1.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB UND §§ 16 BIS 21a BauNVO) Für die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
1.4	BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauGB UND § 22 BauNVO) - Für die zulässige Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
1.5	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB UND § 23 BauNVO) - Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.6	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB) - Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch zeichnerische Festsetzung der Hauptfirsrichtung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. - Sind zwei Hauptfirsrichtungen festgesetzt, ist die Ausrichtung des Gebäudes auf eine der festgesetzten Richtungen zulässig.
1.7	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO) - Traufhöhe (TH) Als Traufhöhe des Gebäudes gilt: Höhe des Schnittpunktes der Verlängerung der Aussenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche über der im Bauschein festgelegten, hilfsweise über der natürlichen Geländeoberfläche. Maßgebend ist die maximale Höhe.
1.8	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) NR. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO) - Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. - Die Garagen müssen einen vorderen Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze haben.
1.9	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 10 BauGB) - Mit der Festsetzung der Sichtdreiecke und der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind diejenigen Flächen verbindlich, die durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden. - In den Sichtfeldern dürfen Gegenstände, bauliche Anlagen und Bewuchs nicht höher als 0,7 m über Oberkante Fahrbahn aufragen. - Die Bemessung der Sichtflächen erfolgt innerhalb des Gebietes gem. EAE für die Anfahrtsicht mit der Schenkellänge des Sichtdreiecks von 40 m.

1.10	<p>FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) NR. 26 BauBG) Die zum Ausbau der Straßen erforderlichen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.</p>
1.11	<p>ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) NR. 25a BauGB)</p>
1.11.1	<p>MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN - Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist als strukturreiche Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Hochstämmige Bäume werden mit 10 m² je Baum, Sträucher mit 1 m² je Strauch angerechnet. - Je Grundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (mindestens die im Plan dargestellten Einzelbäume). - Zur Bepflanzung mit Bäumen sind nur standortgerechte, einheimische Laubbäume zulässig.</p>
1.11.2	<p>BEPFLANZUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN Die neu zu schaffenden Straßenverkehrsflächen sind im Durchschnitt alle 12 bis 15 m mit einem hochstämmigen, standortgerechten einheimischen Laubbaum zu bepflanzen.</p>
1.11.3	<p>PFLANZFLÄCHEN</p> <p>Fläche ① - Die mit ① gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 40% mit Gehölzen der Pflanzliste A zu bepflanzen. Bäume werden mit 10 m²/Baum, Sträucher mit 1 m²/Strauch angerechnet. - Die Restfläche ist zu einer Extensiv-Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur einmal jährlich zulässig.</p> <p>Fläche ② - Die mit ② gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 80% mit Gehölzen der Pflanzliste A zu bepflanzen. Bäume werden mit 10 m²/Baum, Sträucher mit 1 m²/Strauch angerechnet. - Die Restfläche ist zu einer Extensiv-Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur einmal jährlich zulässig. - Das Gelände für Aufschüttungen ist unter vorrangiger Verwendung des in dem übrigen Plangebiet anfallenden Erdaushubs zu modellieren.</p> <p>Fläche ③ - Die mit ③ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 100% als geschlossene Kulisse in dreireihiger Abpflanzung des Spielplatzes zu bepflanzen. - Bäume werden mit 10m²/Baum, Sträucher mit 1m²/Strauch angerechnet.</p> <p>Fläche ④ - In den mit ④ gekennzeichneten Flächen ist zwischen den zu erhaltenden Einzelbäumen je Grundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 30% der Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße zulässig. Die Zufahrt ist in Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen oder mit wassergebundener Decke auszuführen. - Die Restfläche ist zu einer Extensiv-Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur einmal jährlich zulässig.</p> <p>Fläche ⑤ - Die mit ⑤ gekennzeichneten Flächen sind langfristig zu einer Extensiv-Wiese (Frischwiese) zu entwickeln und zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur einmal jährlich zulässig. - Vorhande Feuchtbiootope und standortgerechte, einheimische Bepflanzungen sind zu erhalten.</p>

1.11.4	PFLANZLISTE																																																				
	<table> <tr> <td>Pflanzliste A</td><td>Rosen</td></tr> <tr> <td>Rosa canina</td><td>Holunder</td></tr> <tr> <td>Sambucus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td><td>Schlehe</td></tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td><td>Haselnuß</td></tr> <tr> <td>Corylus avellana</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr> <td>Cornus mas</td><td>Eingr. Weißdorn</td></tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr> <td>Prunus serotina</td><td>Liguster</td></tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td><td>Buche</td></tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr> <td>Quercus petraea</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr> <td>Quercus pedunculata</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr> <td>Prunus avium</td><td>Zitterpappel</td></tr> <tr> <td>Populus tremula</td><td>Salweide</td></tr> <tr> <td>Salix caprea</td><td>Eberesche</td></tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td><td>Faulbaum</td></tr> <tr> <td>Frangula alnus</td><td>Gem. Brombeere</td></tr> <tr> <td>Rubus fruticosus</td><td>Gem. Roßkastanie</td></tr> <tr> <td>Aesculus hippocastanum</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr> <td>Tilia cordata</td><td>Gem. Eberesche</td></tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia</td><td>Zweigr. Weißdorn</td></tr> <tr> <td>Crataegus laevigata</td><td>Silberhorn</td></tr> <tr> <td>Acer saccharinum</td><td></td></tr> <tr> <td>Obstbäume</td><td></td></tr> </table>	Pflanzliste A	Rosen	Rosa canina	Holunder	Sambucus	Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa	Haselnuß	Corylus avellana	Kornelkirsche	Cornus mas	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Traubenkirsche	Prunus serotina	Liguster	Ligustrum vulgare	Buche	Fagus sylvatica	Traubeneiche	Quercus petraea	Stieleiche	Quercus pedunculata	Vogelkirsche	Prunus avium	Zitterpappel	Populus tremula	Salweide	Salix caprea	Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Frangula alnus	Gem. Brombeere	Rubus fruticosus	Gem. Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	Winterlinde	Tilia cordata	Gem. Eberesche	Sorbus aucuparia	Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata	Silberhorn	Acer saccharinum		Obstbäume	
Pflanzliste A	Rosen																																																				
Rosa canina	Holunder																																																				
Sambucus	Hainbuche																																																				
Carpinus betulus	Schlehe																																																				
Prunus spinosa	Haselnuß																																																				
Corylus avellana	Kornelkirsche																																																				
Cornus mas	Eingr. Weißdorn																																																				
Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen																																																				
Euonymus europaeus	Traubenkirsche																																																				
Prunus serotina	Liguster																																																				
Ligustrum vulgare	Buche																																																				
Fagus sylvatica	Traubeneiche																																																				
Quercus petraea	Stieleiche																																																				
Quercus pedunculata	Vogelkirsche																																																				
Prunus avium	Zitterpappel																																																				
Populus tremula	Salweide																																																				
Salix caprea	Eberesche																																																				
Sorbus aucuparia	Faulbaum																																																				
Frangula alnus	Gem. Brombeere																																																				
Rubus fruticosus	Gem. Roßkastanie																																																				
Aesculus hippocastanum	Winterlinde																																																				
Tilia cordata	Gem. Eberesche																																																				
Sorbus aucuparia	Zweigr. Weißdorn																																																				
Crataegus laevigata	Silberhorn																																																				
Acer saccharinum																																																					
Obstbäume																																																					
1.11.5	EINZELBÄUME - Die im Plan zur Anpflanzung dargestellten Einzelbäume sind als hochstämmige, standortgerechte, einheimische Laubbäume mit mindestens U = 12/14 cm zu pflanzen. - Am Fuße des Lärmschutzwalls entlang der B 254 ist eine Reihe Winterlinden im Abstand von 10 bis 15 m mit U = mind. 12/14 cm zu pflanzen.																																																				
1.11.6	MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE Stellplätze sind zusätzlich zu den Mindestbepflanzungen der Grundstücksfreiflächen (siehe 1.11.1) mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum mit mindestens U = 12/14 cm je angefangene 5 Stellplätze zu bepflanzen. Bei mehr als 5 Stellplätzen sind diese durch mindestens 3,0 m breite Pflanzflächen zu gliedern.																																																				
1.11.7	BEPFLANZUNGEN ENTLANG DER BAHNLINIE Bei Bepflanzungen entlang der Bahnlinie sind die erforderlichen Abstände zur Freihaltung des Lichtraumprofils (Oberleitungsmaste bzw. Schotterflanke) einzuhalten.																																																				
1.11.8	BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN Pflanzfläche ⑥ Die auf den mit ⑥ gekennzeichneten Flächen vorhandenen Bepflanzungen und Gewässer sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.																																																				

- 1.12 EINFRIEDUNGEN**
Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m oder Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,9 m Höhe zulässig.
- 1.13 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BauGB)**
- 1.13.1 BODENVERSIEGELUNG**
- Die Maximal versiegelte Fläche der Baugrundstücke darf die nach der GRZ überbaubare Fläche um maximal 50 % überschreiten.
- Die über die gem. GRZ hinaus versiegelte Fläche ist mindestens zu 50 % mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
- 1.13.2 STELLPLÄTZE**
Stellplätze für PKW dürfen nur durch wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- 1.13.3 VERKEHRSFLÄCHEN**
Die neu zu schaffenden Verkehrsflächen der Nebenachsen sind so zu gestalten, daß höchstens 70 % gepflastert werden, und die übrigen Flächen als Schotterrasen, wassergebunden oder als Pflaster mit Rasenfuge hergestellt werden.
- 1.13.4 DACHFLÄCHENWASSER**
- Das auf dem Gelände anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem den offenen Gräben oder Teichen zuzuleiten.
- Ferner kann das Regenwasser zur Anlage von Feuchtbiotopen auf den Grundstücken genutzt werden oder das Niederschlagswasser ist in ein auf dem Grundstück gelegenes Rückhaltebecken zu leiten, dessen Fassungsvermögen mindestens 25 L/m² überdachter Grundfläche beträgt.
- Die Sammlung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist zulässig.
- 1.14 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH ODER ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKEN (§ 8a (1) SATZ 4 BNatSchG)**
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Punkt 1.11 der textlichen Festsetzungen ausgewiesene Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Sinne von § 8a (1) Satz 1 und 2 BNatSchG festgesetzt.
- Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten sämtliche Flächen der Baugrundstücke des Plangebietes.
- Die Pflanzfläche 5 (siehe Punkt 1.11.3) wird als Ausgleichsmaßnahme dem 2. Bauabschnitt zugeordnet.

2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER HBO)
2.1	- DACHFORM Als Dachform sind Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung sowie Dächer mit geneigter Dachfläche von mindestens 25° als Sonderformen zulässig. Die Festlegung gilt auch für Garagendächer.
2.2	- DACHDECKUNG Als Dachdeckungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Glasdächer,- Grasdächer,- Kupfer- oder Zinkdächer,- naturrote und rotbraune Ziegel,- naturrote und rotbraune Dachsteine.
2.3	DACHGAUBEN UND DACHAUSSCHNITTE <ul style="list-style-type: none">- Dachgauben Dachgauben sind als einzeln stehende oder als Schleppgauben zulässig. Für jede Dachfläche darf der Anteil der Fläche mit Dachgauben 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.- Dachausschnitte Dachausschnitte sind je nach Dachfläche bis maximal 1/3 der jeweiligen Dachfläche zulässig. Dachausschnitte und Dachgauben sind gemeinsam auf einer Seite des Daches unzulässig.
2.4	FASSADENVERKLEIDUNGEN Fassaden sind in gedecktfarbigem Anstrichen oder Materialien auszuführen.
2.5	STÜTZMAUERN Stützmauern sind nur als Holzpalisaden oder als Trockenmauern in Naturstein zulässig.
2.6	AUSSENANTENNEN Je Haus ist eine Aussenantenne über Dach sowie eine Satellitenempfangsanlage unterhalb der Traufe, der Farbe der Fassade angepaßt, zulässig.
2.7	AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN <ul style="list-style-type: none">- Entlang der B 254 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,5 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.- Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m zur Modellierung der Grundstücksfreiflächen sind unzulässig.
2.8	LÄRMSCHUTZ Aus Gründen des Lärmschutzes sind in den Wohngebäuden der Bauzeile entlang der B 254 Fenster für Wohn- und Schlafräume in Richtung Bundesstraße unzulässig.

Änderung der Textliche Festsetzungen 2.2 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 „An der Domäne Schafhof“ (2. Änderung v. vom 15.07.2001):

Als Dacheindeckung sind zulässig: Glasdächer, Grasdächer, Kupfer- und Zinkdächer, ziegelrote und rotbraune Ziegeln sowie ziegelrote und rotbraune Dachsteine. Die Dachfarben schwarz (unglasiert) und anthrazit (unglasiert) sind als Ausnahmen zulässig. Dacheindeckungen mit Kunst- und Naturschiefer ist zulässig. Solardächer – d.h. eine Dacheindeckung bis zu einer Seite des Daches mit Sonnenkollektoren – sind zulässig.