

Stadt Überlingen

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hochbildstraße 15“, Überlingen**

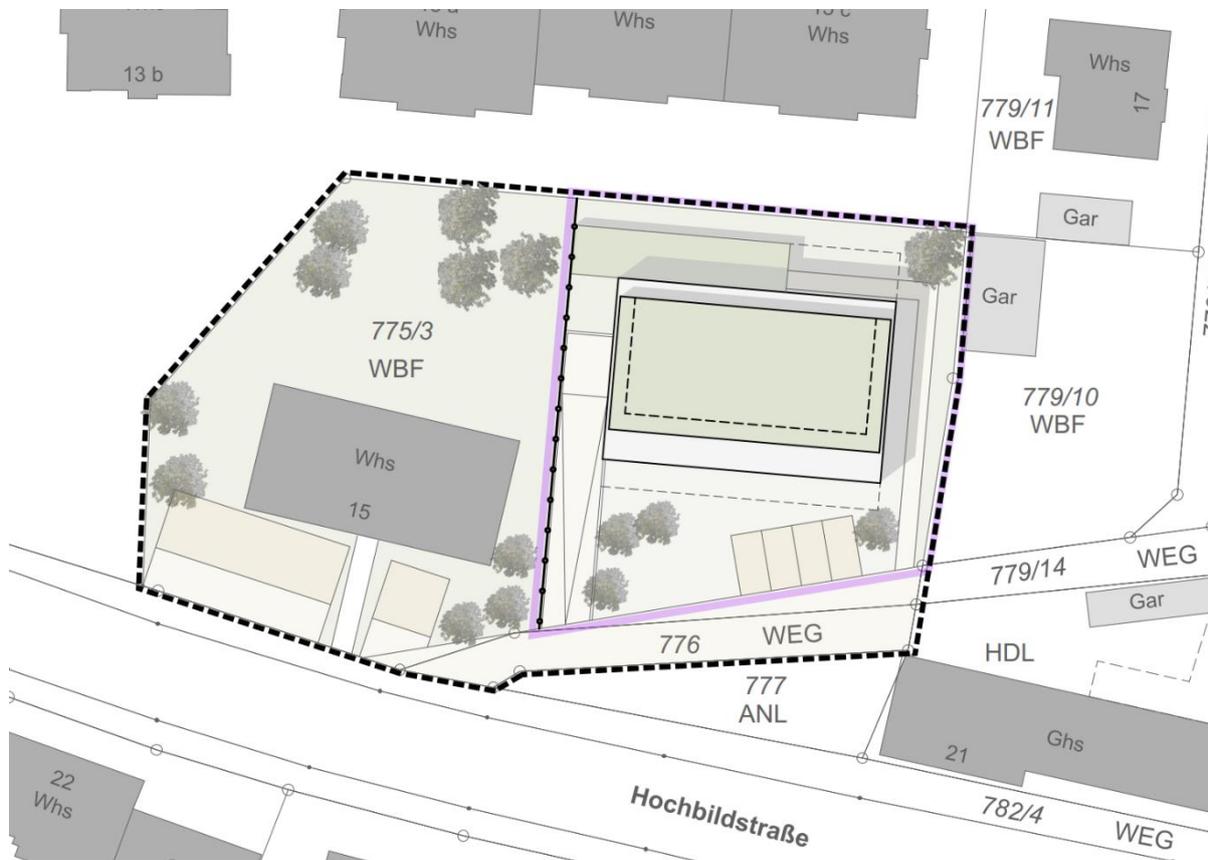


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
(Quelle: Freier Architekt Achim Sauer)

Entwurf vom 21.04.2023

Vorhabenträger: Christian Nothelfer

Architekt: Achim Sauer
Freier Architekt
Bahnhofstr. 14
88662 Überlingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Grettel Schaub, B.Sc. Stadtplanung, M.Sc. Urban Design
Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 5268

INHALT

1	LAGE DES PLANGEBIETES	3
2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
3	RECHTSVERHÄLTNISSSE.....	4
3.1.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BISHERIGE PLANUNGSSITUATION.....	4
3.2.	EINORDNUNG IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	5
3.3.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	6
3.4.	BESTAND	6
3.5.	PLANUNG	8
4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
4.1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN.....	9
4.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.3.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.4.	BAUWEISE.....	10
4.5.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	11
4.6.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB	11
4.7.	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN.....	11
4.8.	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) NR. 10 BAUGB.....	11
4.9.	VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
4.10.	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	12
4.11.	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	12
4.12.	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	12
4.13.	GRÜNFLÄCHEN.....	12
4.14.	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	12
4.15.	ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	13
5	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	13
5.1.	ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	13
5.2.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN	14

1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet „Hochbildstraße 15“ beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 775/3 und 776 der Gemarkung 9720 in der Gemeinde Überlingen und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2.264 m². Das Grundstück liegt nördlich der Hochbildstraße und ist derzeit mit einem Wohngebäude (Hausnummer 15, denkmalgeschützt) und einer Garagenanlage bebaut. Nördlich der Garage befinden sich einige Bäume, die zum Teil aufgrund ihrer Wuchshöhe prägend sind.

Kartensicht

LUBW

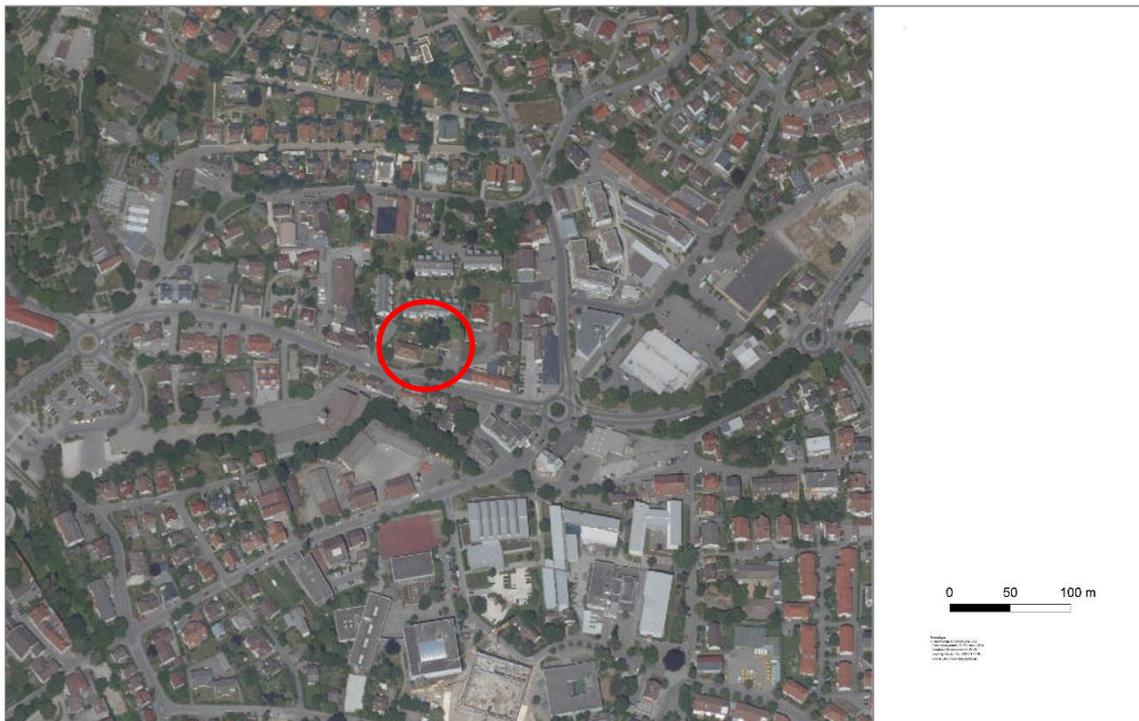


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner/LUBW)

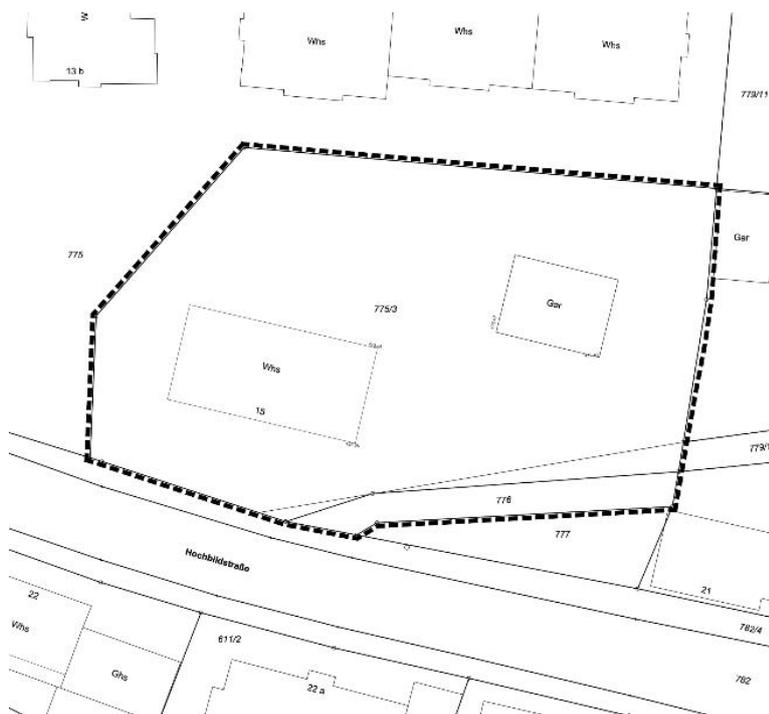


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, maßstabslos).

2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt auf der Fläche die Umsetzung eines Mehrfamilienhauses, sowie den Erhalt und die Nutzung des Bestandsgebäudes.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll der Planung des Eigentümers, sowie der Eigenentwicklung der Stadt als auch einem moderaten Bevölkerungszuzug Rechnung getragen werden. Es besteht eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,2 ha und erfüllt die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Vorgesehen ist der Abriss der Garagen und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das bestehende Wohngebäude soll in seiner Form erhalten bleiben, lediglich die Parkierung wird angepasst.

3 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1. Übergeordnete Planung und bisherige Planungssituation

3.1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Stadtgebiet dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu.

3.1.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung (Genehmigungsphase). Gemäß Raumnutzungskarte Süd des noch rechtskräftigen Regionalplans von 1996 befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich Überlingen.

3.1.3 Regionalplanung Bodensee-Oberschwaben 2020 (in Fortschreibung)

In der Fortschreibung des „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“ verläuft die „Hochbildstraße“ südlich des Plangebietes, die als Straße des sonstigen überörtlichen Verkehrs (N) ausgezeichnet ist. Im Osten grenzt ein Vorranggebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (G).

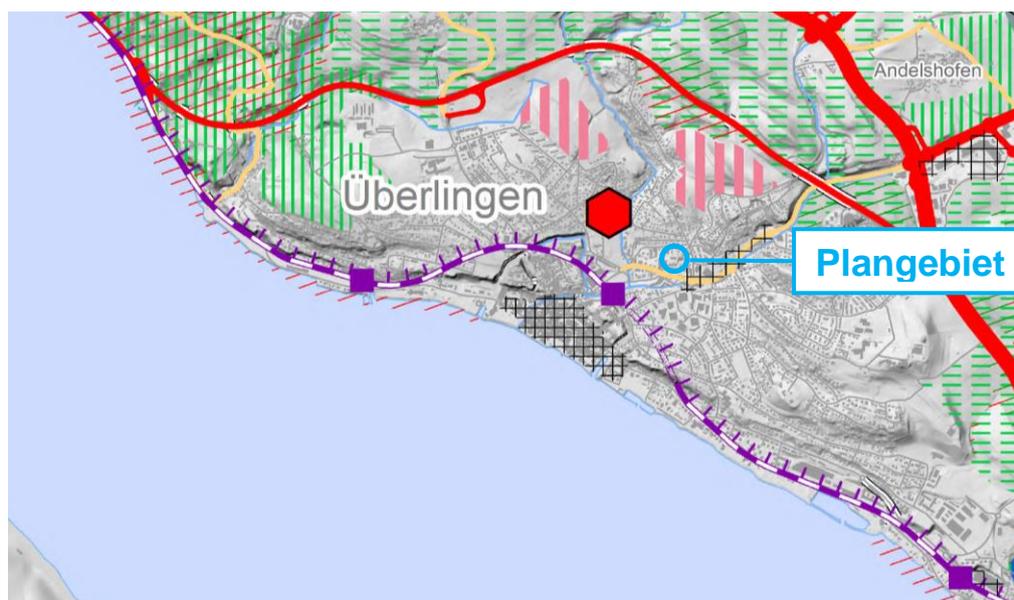


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Süd des Regionalplans 2020

3.1.4 Flächennutzungsplan

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In direkter Nachbarschaft zum Grundstück befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser, ein Bäcker und einige gastronomische Einrichtungen. Das Mischverhältnis im Mischgebiet zwischen Wohnen und Gewerbe bleibt durch den Neubau des Wohnhauses unberührt. Eine Berichtigung gemäß § 13a BauGB muss durchgeführt werden.

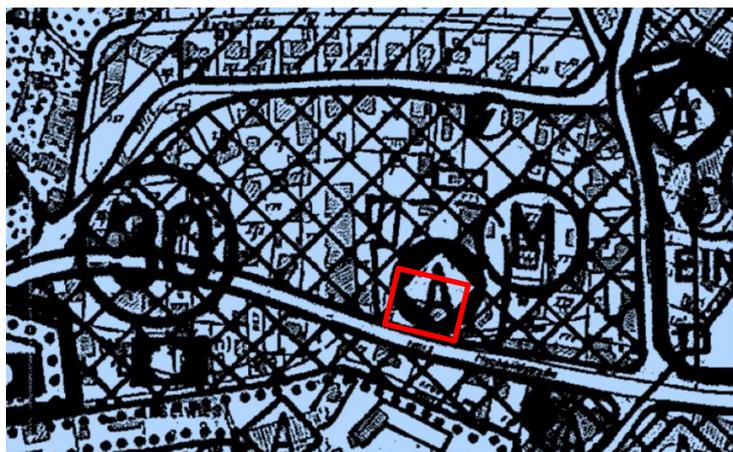


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998, Planteil Ost, mit Plangebiet (rot markiert), maßstabslos

3.2. Einordnung in die verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Hochbildstraße 1. Änderung“ aus dem Jahr 1990. Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus und sieht für das Vorhaben relevante Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche vor. In der Planzeichnung ist ein Regenüberlaufbecken (RÜB) und eine Feuerwehrezufahrt dargestellt. Das bestehende Wohnhaus soll erhalten bleiben. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Mehrfamilienhauses zu schaffen ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung für diesen östlichen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.

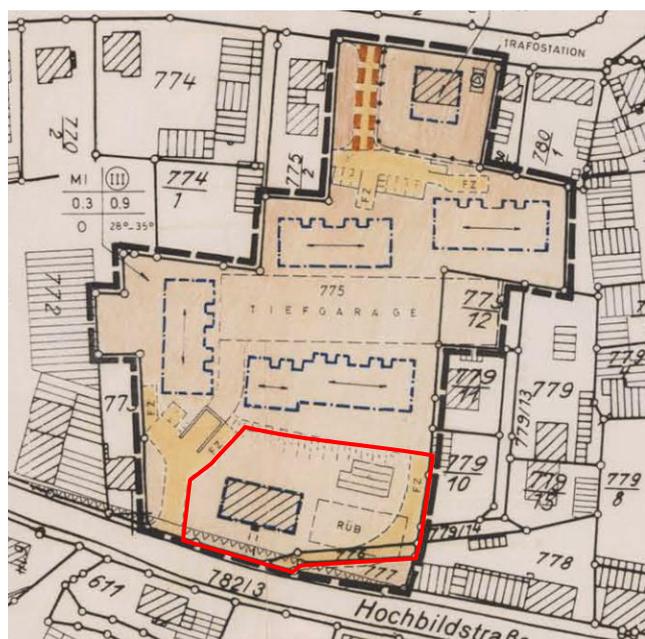


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Hochbildstraße, 1. Teiländerung von 1990 mit Plangebiet (rot markiert), maßstabslos

3.3. Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochbildstraße 15“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. „2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß 13a BauGB. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der überwiegende Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise aus dem zu Grunde liegenden Planwerk wird in den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei 602 m² und damit unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden. Die Ergebnisse aus den bereits erfolgten Umweltuntersuchungen zu den beiden zu Grunde liegenden Bebauungsplänen wurden in einem neuen Umweltreport neu aufbereitet.

3.4. Bestand

Auf dem Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, sowie Garagenanlagen. Neben der vorhandenen Bebauung ist die Fläche mit Hecken und einem Baumbestand im nördlichen Bereich der Fläche bewachsen.



Abbildung 5: Bestandsgebäude Vorgarten



Abbildung 6: Bestandsgebäude, Flächen Garagengebäude



Abbildung 7: Bestandsgebäude rückwertiger Bereich



Abbildung 8: Bestandsgebäude rückwertiger Bereich

3.5. Planung

Auf der Fläche ist durch den Besitzer vorgesehen, die bestehende Garagenanlage im östlichen Teil zu entfernen und auf dieser Fläche ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage umzusetzen (WA 2). Mit dem Neubau werden auf insgesamt vier Vollgeschossen 13 Wohneinheiten realisiert. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks (WA1) bleibt das Bestandsgebäude mit fünf Wohneinheiten erhalten.



Abbildung 9: Übersicht Lageplan, Achim Sauer, Freier Architekt

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hochbildstraße 15“ Planstatt Senner

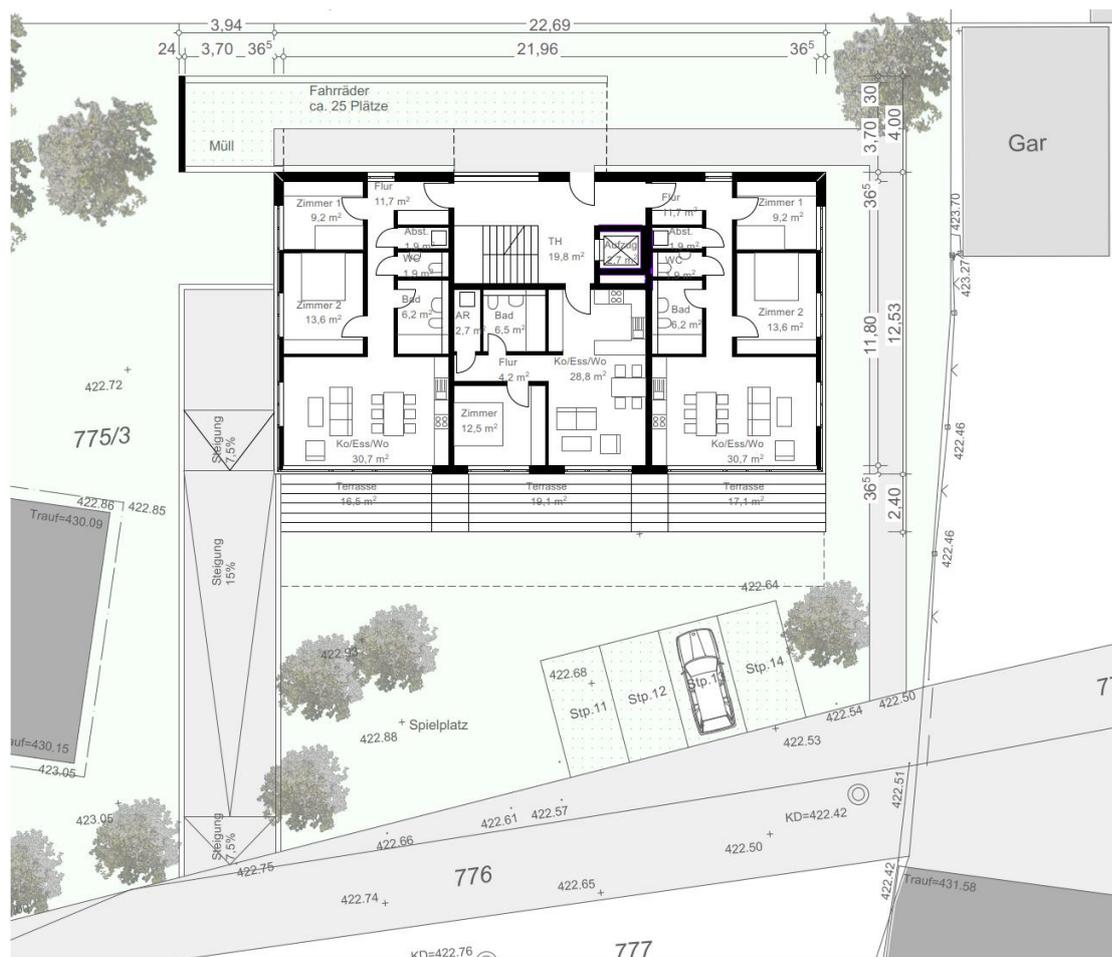


Abbildung 10: Übersicht Grundriss EG Achim Sauer, Freier Architekt

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1. Allgemeine Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der zweite Absatz (Zulässigkeit nur solcher Vorhaben im Rahmen allgemein festgesetzter Nutzungen, die im Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt sind), erfolgt aufgrund der rechtlichen Erfordernisse, formuliert in § 12 (3a) BauGB.

Da lediglich im WA 2 eine Neubebauung umgesetzt wird, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan auch nur auf diese Fläche begrenzt und in entsprechender Form dargestellt.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hochbildstraße 15“ in Überlingen ist es, die bestehenden Garagen abzureißen und entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zu realisieren. Entsprechend der Planung, sind lediglich Wohngebäude und nicht störendes Gewerbe zulässig.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Vorgaben geregelt.

Grundfläche

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, daher wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und im WA 2 die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes inkl. der Unterbauung mit Keller- und Technikräumen festgesetzt. Bei dem Vorhaben soll ein Bestandsgebäude erhalten bleiben (WA 1) und angrenzend ein Wohnhaus mit Tiefgarage umgesetzt werden (WA 2).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) ist die Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen GR in WA 2 ist gemäß § 19 (4) BauNVO durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage, Flächen für Stellplätze, Zuwegung und die Zufahrt zur Tiefgarage ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die Überschreitung in WA 2 dient dazu, bei dem konkreten Bauvorhaben eine städtebauliche Dichte auf dem Grundstück zu ermöglichen und den Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität in dem öffentlichen Raum zu gewährleisten, indem die vorgeschriebenen Pkw-Stellplätze für die neu geschaffenen Wohnungen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die geplanten Flächen sollen nicht durch übermäßig viele parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern den Bewohnern als Kommunikationsraum dienen.

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Um eine gewisse städtebauliche Dichte zu erreichen, sind für das geplante Mehrfamilienhaus vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss festgesetzt. Die sich im Norden direkt an das Grundstück anschließenden Mehrfamilienhäuser weisen drei Vollgeschosse plus Dach auf. Die Erdgeschosshöhe der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser befindet sich 2,5 m höher als die Erdgeschosshöhe des geplanten Mehrfamilienhauses. Die Anzahl der Vollgeschosse ist für WA 2 (geplantes Mehrfamilienhaus) auf maximal 4 + 1 festgesetzt. Da sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein Geländesprung von 2,5 m befindet, wird trotzdem eine einheitliche Höhenstruktur zu der zweigeschossigen Bebauung entlang der Hochbildstraße erreicht. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für WA 1, Bestandsgebäude entlang der Hochbildstraße, auf maximal zwei festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Verbindung mit der EFH stellen sicher, dass sich das neue Gebäude städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügt. Im WA1 ist die maximale Gebäudehöhe in m über NN. gemäß der Firsthöhe des Bestandsgebäudes festgesetzt. Für den Neubau ist ebenfalls die maximale Gebäudehöhe in m über NN. Festgesetzt.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die maximale Höhe der Aufständering darf bei Flachdächern 0,5 m ab der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Walmdächern muss die Anlage die Dachneigung des Daches aufnehmen und darf nicht zusätzlich aufgeständert werden.

4.4. Bauweise

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, die sich aus dem Bestand und der Hochbauplanung des Vorhabenplans ergeben. Dies gewährleistet eine an den Erschließungsstraßen ausgerichtete Entwicklung des Plangebiets.

Um zukünftig untergeordnete Bauteile wie Balkone in WA 1 zu ermöglichen, wird das Baufenster im Vergleich zum Bestand geringfügig vergrößert.

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

Die Festsetzung der Firstrichtung (Bestandsgebäude Nr. 15) im Bereich der Hochbildstraße erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattung zu minimieren.

4.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Um bezüglich der Abstellflächen für den ruhenden Verkehr eine geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Freiräumen gewährleisten zu können, sind in Plan und Text entsprechende Flächen festgesetzt.

Die Parkierung soll überwiegend in der festgesetzten Tiefgarage sowie auf den festgesetzten Stellplätzen erfolgen, sodass oberirdische Carports und/ oder Garagen ausgeschlossen werden. Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Pkw-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Tg, St) zulässig.

Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.8.1 Sichtfeld

Für die Tiefgaragenausfahrt des benachbarten Grundstücks im Westen ist ein Sichtfeld festgesetzt. Bei der Hochbildstraße handelt es sich um eine sog. Hauptverkehrsstraße der Stadt Überlingen mit der entsprechenden Verkehrsdichte, ÖPNV, Lieferverkehr, etc. Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld soll Ausfahrenden aus der Tiefgarage die Verkehrsübersicht auf die Kreisstraße Hochbildstraße ermöglichen, daher ist dieser Bereich von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.9. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandene öffentliche Straße inklusive Fußweg (Kreisstraße Hochbildstraße) sowie eine private Verkehrsfläche/ Zufahrtsstraße (Flurstück 775/3 und Flurstück 776) gesichert.

Die Zuwegung zu dem Bestandsgebäude im WA 1 bleibt erhalten. Im WA 2 ist die Zuwegung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen:

Die Planung sieht für die Zuwegung des Mehrfamilienhauses einen privaten Fußweg vor. Dieser Fußgängerbereich erschließt weiterhin den geplanten Spielplatz sowie die Nebenanlage zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehälter, die sich ebenfalls im rückwärtigen Bereich befinden.

4.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die private Verkehrsfläche (Flurstück 775/3 und 776) sichert die Erschließung der Anwohner Hochbildstraße 17 bis 21, sodass auf dieser privaten Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht für die Anwohner im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie ein Leitungsrecht zur Instandhaltung und Wartung durch den Versorgungsträger festgesetzt wird.

4.11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung, dass oberirdische Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) nicht oberirdisch zulässig sind, erfolgt aus ästhetischen Gründen sowie aus Gründen des Stadtbildes.

4.12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See eingeleitet. Die Verbandskläranlage ist in der ersten Ausbaustufe bis zum Jahre 1995 für 47670 Einwohner wegen der Berücksichtigung der Industrie und des Fremdenverkehrs auf insgesamt 100 000 Gleichwerte ausgelegt.

4.13. Grünflächen

Der sich im rückwärtigen Bereich befindliche Spielplatz sowie weitere private Grünflächen sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen.

4.14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Auswirkungen der Planung auf relevante Arten möglichst gering zu halten, werden entsprechende Festsetzung bezüglich Glasflächen und Vogelschlag getroffen, sowie eine Regelung bezüglich artenfreundlicher Beleuchtungen im Plangebiet.

Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Regenwasser, Dacheindeckung

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. (Kupfer, Zink oder Blei) sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser und über Niederschlagswasser in Gewässer zu verringern. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen begrünte Dächer zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei.

CEF Vogelnisthilfen

Als Ersatzhabitat für Höhlenbrüter sind zwei Vogelnistkästen an der Bestandsvegetation aufzuhängen.

Für frei- und zweigbrütende Arten müssen Halbhöhlenkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten an dem Bestandsgebäude aufgehängt werden.

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite des Bestandsgebäudes oder von Bestandsbäumen angebracht werden, direkte Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Im Umweltreport zum Bebauungsplan sind Angaben zu Form und Maß angegeben.

CEF Fledermausquartiere

Als Ersatzhabitat für Fledermäuse sind drei Fledermausquartiere an dem Bestandsgebäude zu installieren. Die Quartiere sind an der Südost- oder Ostseite des Bestandsgebäudes anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Im Umweltreport zum Bebauungsplan sind Angaben zu Form und Maß angegeben.

4.15. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Durch das Vorhaben, entfallen im nördlichen Bereich des Plangebietes fünf Bäume. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, wurden im Bebauungsplan Baumpflanzungen von sechs großkronigen, sowie sieben mittelkronigen Bäumen entsprechend der Planung festgesetzt. Ebenfalls wurden zur Abgrenzung des Plangebietes, sowie zum Schutz der Vögel vor Haustieren eine Vogelschutzhecke entlang die nördliche Grenze festgesetzt.

Für den geplanten Neubau, ist zusätzlich auf dem Flachdach eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**Festsetzungen zu den Dächern

In WA 1 des Geltungsbereichs ist das Walmdach (Bestandsgebäude) und in WA 2 das Flachdach (Neubau MFH) zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit eine Bandbreite auf.

Einschränkungen, z.B. zu Gauben sind getroffen worden, um trotz der gewünschten Vielfalt einen gewissen gestalterischen Anspruch umsetzen zu können.

Zum Ausbau des Dachgeschosses sind in WA 1, gemäß dem bisher geltenden Bebauungsplan „Hochbildstraße 1. Teiländerung“, „Einzelgauben mit einer Gesamtlänge von höchstens 1/5 der Hauptdachlänge zugelassen. Diese sind als Schleppegauben, Kastengauben (auch in gewölbter Form) oder Dreiecksgauben zulässig.

Der Ansatzpunkt des Gaubendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m² Rohbaumaß zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Freiflächen und Einfriedungen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Grundstück wird festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren.

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im Außenbereich aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

Um den Geländesprung zum benachbarten Grundstück im rückwertigen Bereich harmonisch zu gestalten sind Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gefasst worden.

Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

Zur Ordnung der Dachlandschaft werden Außenantennen auf einem Gebäude nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden.

Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen.

Die Fläche liegt im Innenbereich und es soll eine Nachverdichtung umgesetzt werden. Aufgrund der räumlich begrenzten Gegebenheiten ist es städtebauliches Ziel einen Großteil der Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen und lediglich ein kleiner Teil der Stellplätze oberirdisch im Quartier angeordnet zu schaffen.

Auf dieser Grundlage wird die Anzahl der Stellplätze gestaffelt nach Größe der Wohneinheiten festgesetzt. Für Wohneinheiten bis < 80 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen, für Wohneinheiten ab 80 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze herzustellen.