

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist durch den Altplan bereits vorgegeben; sie paßt sich der näheren Umgebung an und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der vorhandene Abstand zu einem Gewerbegebiet im Talauenbereich der Schefflenz wird als ausreichend angesehen, zumal durch die topographische Bedingung eine Lärmeinwirkung günstig gemindert wird.

Durch die vorherrschend westlichen Winde werden mögliche Rauchgasbelastungen aus dem Schornstein der Ziegelei nur selten auftreten.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der geplanten offenen Bauweise, in der Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, wurden die Grundflächenzahlen auf 0,4 und die Geschosflächenzahlen auf 0,7 festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich angepaßten Baustruktur an den unmittelbar angrenzenden älteren Ortsbereich und zur Reduzierung des Nutzungsanspruchs an die verkehrsberuhigte Erschließung werden in den über die zuvor genannten Straßen erschlossenen Bereichen nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Unter Beachtung der im Gestaltungsplan empfohlenen, künftigen Baustrukturen wird in den Bebauungsplanbereichen die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind, festgesetzt.

Für Garagen und Nebenräume wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ohne Einhaltung eines Grenzabstandes größere First- und Traufhöhen zuzulassen, als die LBO in der Standardregelung zuläßt. Damit soll sichergestellt werden, daß gestalterisch zufriedenstellende bauliche Lösungen von Garagen, in Verbindung mit dem Hauptgebäude möglich werden, und daß die sonst übliche Flachdachausbildung dieser Grenzbebauungen nicht stattfindet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen. Von der zwingenden Festlegung der Firstrichtung wurde nur am Ostrand Gebrauch gemacht, um dort die Gebäude traufständig zum Siedlungsrand auszurichten.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde auf eine möglichst hangparallele Ausrichtung der Gebäude geachtet.

8.4 BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß den grünordnerischen Untersuchungen, die bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Schafgraben - Haagen" erstellt wurden, sind in den Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen aufgenommen worden, die auch im Hinblick auf den § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Eingriff durch dieses Baugebiet mindern sollen.

Im wesentlichen sind dabei Aussagen über die Oberflächenbefestigung mit versickerungsfähigen Belägen, die Reduzierung eines Garagenabstandes auf einen Mittelwert von 7,0 m zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung, die Begrünung von Stützmauern, Garagenwänden und geschlossenen Fassaden sowie extensiver Dachbegrünung bei Garagen mit Flachdachausbildung, eine insektenschonende Straßenbeleuchtung und die Erfassung und Zurückhaltung von nicht verunreinigtem Regenwasser aus Dachflächen zur Regenwassernutzung in die Festsetzungen aufgenommen worden.

8.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Dachform und Dachneigung, Dachgestaltung, Einfriedigung und die Gestaltung unbebauter Flächen (Festlegung von Grenzwerten für Aufschüttungen und Abgrabungen) aufgenommen.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet werden für unzulässig erklärt.

8.6 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

In die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Bestimmungen zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfundamenten und Altlastverdachtsflächen aufgenommen.