

## **8. FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung einer Sondergebietsfläche für sportliche Zwecke wurde für nicht erforderlich angesehen, da noch ca. 50 % der Gesamtfläche des Tennisarelas als Grünfläche verbleiben.

Die östlich vorgelagerte Tennisanlage wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine planungsrechtliche Absicherung dieser Nutzung zu erreichen. In Verbindung mit der Baugebietserweiterung um diese Anlage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem die Zulässigkeit einer solchen Nachbarschaft hervorgeht.

Bei der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche für die Tennisanlage wurde eine Erweiterungsfläche von ca. 0,3 ha zur Schaffung von 2 zusätzlichen Spielfeldern aufgenommen. Diese Erweiterung wird erforderlich, da der Verein eine erhebliche Zunahme zu verzeichnen hat und zur Ausrichtung von Vergleichswettkämpfen bzw. zur Sicherstellung eines geordneten Spielbetriebes eine Vergrößerung nicht zu umgehen ist.

### **8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgrößen und der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen festgelegten überbaubaren Grundstücksbereiche wurde eine max. zulässige GRZ von 0,3 - 0,4 und eine max. zulässige GFZ von 0,4 - 0,7 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen, auch im Hinblick auf einen landschaftsgerechten Übergang wurden die Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Dies geschah ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse, die ebenfalls als Höchstgrenze zwischen 1 - 2 Vollgeschossen festgelegt wurden.

Die zu erwartenden Gebäudegrößen wurden in 2 Geländeschnitten, die auch der Untersuchung der Schalleinwirkungen aus der Tennisanlage dienen, dokumentiert.

### **8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Als Bauweise wird die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zugelassen werden, festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Flächen für Garagen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde bereichsweise durch die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung vorgegeben. Dies geschah am westlichen Siedlungsrand, um hier eine Traufständigkeit zum Außenbereich zu erzielen und gegenüber der Tennisanlage Giebelständigkeiten zu dieser Lärmquelle zu vermeiden.

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.

#### 8.4 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die sich aus dem grünordnerischen Beitrag ergebenden zusätzlichen Festsetzungen zur Sicherstellung einer ökologisch orientierten Nutzung und Bebauung wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. 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 den Festsetzungen enthalten.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Bodenschutz aufgenommen.

Zur Minderung der Immissionen aus der Tennisanlage wurden im Bebauungsplan Flächen zur Anlage von Lärmschutzwällen aufgenommen, obwohl sich eine konkrete Notwendigkeit aus dem Schallschutzgutachten nicht ergibt.

Die Gemeinde vertritt hier die Auffassung, daß trotz deutlichem Unterschreiten der Grenzwerte durch diese rechnerische Betrachtung Zeiträume entstehen, wo aus subjektivem Empfinden beim Spielbetrieb nicht unerhebliche Geräuschbelästigungen auftreten könnten.

Aus diesem Grund wird auf den Randflächen der öffentlichen Grünfläche die Anordnung von modellierten Lärmschutzwällen zur Minderung der Schallpegelausbreitung festgesetzt.

Dabei soll auch eine bereits vorhandene Fichtenbegrünung am Westrand der Tennisanlage bei gleichzeitiger Erhöhung eines bereits vorhandenen leichten Erdwalls durch eine landschaftsge-  
rechtere Bepflanzung ersetzt werden

#### 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 Bodenfunden und Altlastverdachtsflächen aufgenommen.

### 13. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN BZW. HINWEISE

#### 13.1 MÖGLICHE BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt hat um Aufnahme einer Textpassage gebeten, die das gesetzlich bestimmte Verhalten beim Auftreten von bisher nicht bekannten Bodenfunden darlegt. Diese wurde in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 13.2 ALTLASTEN

Auf Wunsch der zuständigen Fachbehörde wurde ein Hinweis zum Verhalten bei Auftreten bisher unbekannter Altlasten ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.