

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanfortschreibung und den angrenzenden Baugebietsflächen wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bestimmte Nutzungsarten, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden teilweise ausgeschlossen, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

Eine kleine Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche zur Realisierung eines Kinderspielplatzes ausgewiesen. Er wurde so platziert, dass er nach Abschluss der Wohnbauentwicklung im Zusammenhang mit den benachbarten Wohngebieten eine zentrale Lage einnimmt.

Zur Sicherstellung einer dem Siedlungsrand angepaßten Nutzungsstruktur und einer für den ländlichen Raum typischen Bebauungsdichte wurde die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

### 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der angestrebten Bauweisen wurden nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,7 festgesetzt.

Am Nordwestrand, im Bereich der höchstgelegenen Baugrundstücke wird zur Minderung der Gebäudehöhen zum Außenbereich hin die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, wobei auch eine deutliche Absenkung der Trauf- und Firsthöhen stattfindet. Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wurden die max. Trauf- und Firsthöhen bezogen auf das natürliche Gelände zur Vermeidung von überdimensionierten Baukubaturen zeichnerisch festgesetzt. Für einseitig geneigte Pultdächer werden dabei zur Beschränkung der Wandhöhen an der Firstseite des Gebäudes auf ein städtebaulich verträgliches Maß eine um 2,00 m niedrigere Firsthöhe festgesetzt.

### 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser und die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmt. Die Baugrenzen wurden dabei überwiegend als Blöcke zusammengefasst. Die Flächen für Garagen wurden so angeordnet, dass eine optimale Besonnung der Hauptgebäude gewährleistet bleibt.

Bis auf die nördlichen und westlichen Randlagen des Baugebietes, an denen eine Traufständigkeit zum Außenbereich bzw. hangparallele Ausrichtung der Baukörper gewünscht wird, wurde auf die Festsetzung von Baukörperstellungen verzichtet. Diese sind dann allgemein senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.