

8. FESTSETZUNGEN

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 Teilfläche wird als öffentliche Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier ist die Unterbringung eines weiteren Kindergartens beabsichtigt, der im Hinblick auf die Einwohnerzunahme durch Wanderungsgewinne erforderlich wird.

Er wurde so plziert, daß er auch für die zu erwartende weitere Wohngebietsentwicklung im südlichen Anschluß an dieses Gebiet als zentral gelegen angesehen werden kann.

Die in dem Bebauungsplan erneut aufgenommene bestehende Friedhofsfläche und die Erweiterung werden als öffentliche Grünflächen mit entsprechender Nutzungswidmung festgesetzt.

Die Erweiterung des Friedhofbereiches wurde rechnerisch bestimmt und auf eine max. Gesamtbevölkerungszahl von etwa 2.500 EW für den OT Sulzbach angesetzt.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der gewünschten Bauweisen wurde nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,4, Geschoßflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,8 festgesetzt.

Im Baugebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig.

Am Südostrand 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 zeichnerisch festgesetzt.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen werden die offene Bauweise, 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.

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

8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN`

In die örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für die Dachdeckung und die Fassadenbereiche aufgenommen.

Zur äußeren Fassadengestaltung sind dabei nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen zulässig.

Es werden nur geneigte Dächer zugelassen.

Die Dachneigung wird von 30 bis 48° für Wohngebäude freigegeben.

Für Garagen werden Dachneigungen ab 15° und begrünte Flachdächer mit einer Dachrandausbildung von mind. 40 cm Höhe gestattet.

Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche werden in ihrer Höhe begrenzt. Ebenfalls begrenzt wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke, um Geländeverunstaltungen zu verhindern.

Zur Vermeidung von Überlastungen des Verkehrsraums durch parkende Fahrzeuge wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Da halbe Werte aufzurunden sind, ergibt sich für Einfamilienhäuser dadurch eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen.

8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Auf Wunsch von zwei Fachbehörden wurden Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Altlastbereiche und bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand dürften beide Bereiche im Baugebiet nicht anzutreffen sein.

8.6 SONSTIGE HINWEISE ZU DEN FESTSETZUNGEN

Die notwendigen Waldabstandsflächen und die Abstandsfläche zum Friedhof und dessen Erweiterung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend dokumentiert.

Dabei wurde teilweise ein reduzierter Waldabstand von 25 m am Westtrauf des Gemeindewaldes zugrundegelegt, da eine Gefährdung durch Windbruch ausgeschlossen werden kann. Dies geschah auch im Hinblick auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs je Grundstück.

Das zuständige Forstamt stimmte dieser abweichenden Regelung zu.

Der große Parkplatz zum Friedhofsbereich wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die diese Anlage umgebende Grünfläche als Parkanlage.