
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM KIRCHHOLZ

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 01.03.2018

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) PLANZEICHNUNG	4
B) PLANZEICHENERKLÄRUNG	5
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise, Grenzabstände	6
4. Gestaltungsfestsetzungen	7
5. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung	8
D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Niederschlagswasser	9
2. Immissionsschutz	10
3. Denkmalschutz	10
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
5. InKraftTreten	11
E) VERFAHRENSVERMERKE	12
F) BEGRÜNDUNG	13
1. Anlass und Ziel der Planung	13
2. Planinhalt	13
3. Städtebauliches Konzept	14
4. Ver- und Entsorgung	15
5. Artenschutz und Umweltprüfung	15

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz der Gemeinde Buttenwiesen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

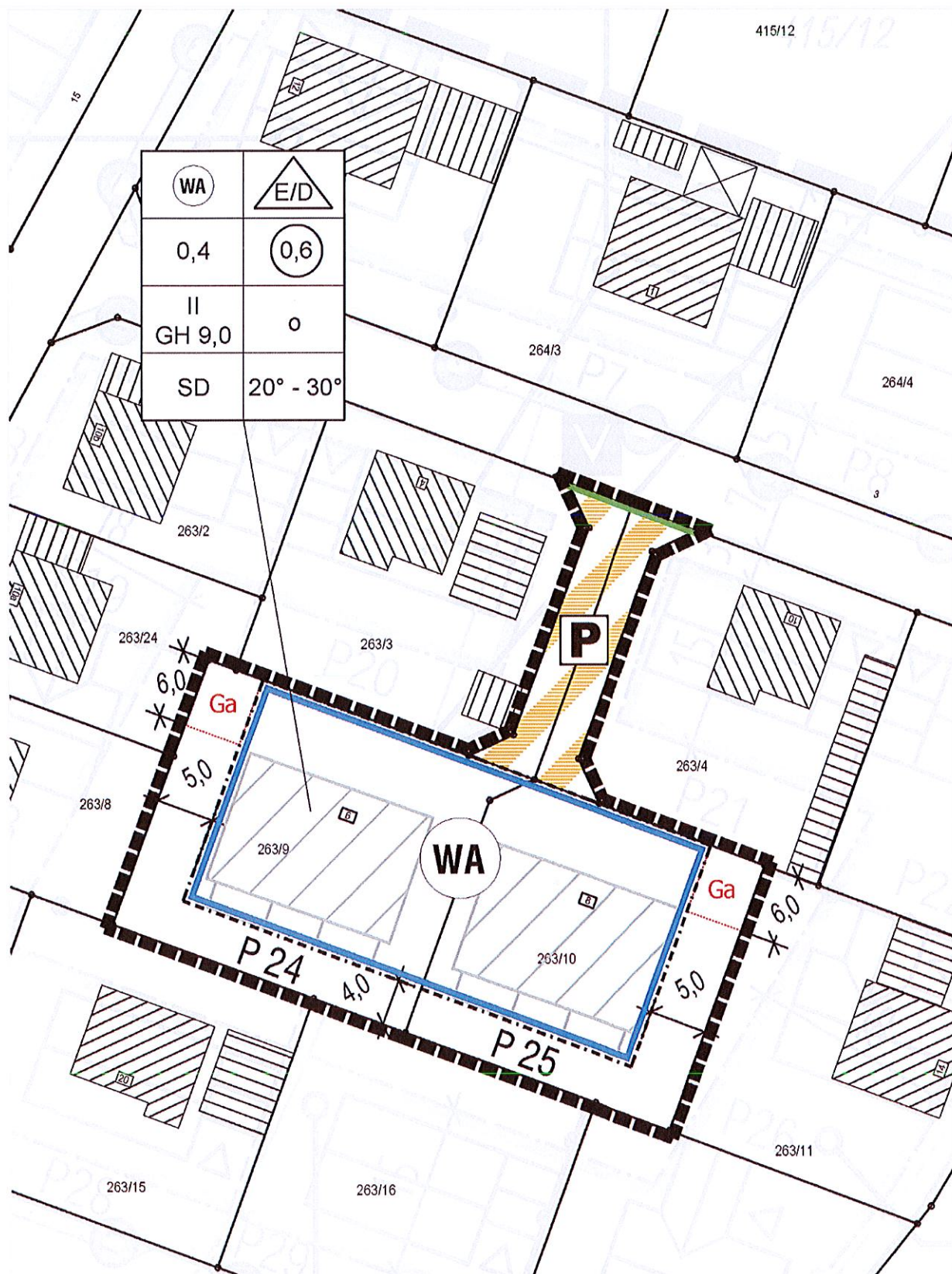
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 500 in der Fassung vom 01.03.2018
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.03.2018
- D) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- E) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- F) Begründung in der Fassung vom 01.03.2018

A) PLANZEICHNUNG



2. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz, Maßstab 1:500, Fassung vom 01.03.2018

B) PLANZEICHENERKLÄRUNG

B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

 maximal zulässige Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,0 Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenzen

Verkehrsflächen

 private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich - Stellplätze

 Straßenbegrenzungslinie

Dachform und -neigung

SD nur Satteldächer zulässig

20° - 30° zulässige Dachneigung

sonstige Festsetzungen

 Fläche für Garagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

B.2 Hinweise

 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Mögliche Lage der geplanten Wohngebäude

 Bemaßung in m

 Hausnummer

P 24 - P 25 Parzellennummerierung

Der Bebauungsplan Am Kirchholz ist der Zeichnung hinterlegt

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Am Kirchholz, bekannt gemacht am 20.12.2000, voll inhaltlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Am Kirchholz und seiner 1. Änderung weiterhin fort.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind als Höchstmaß zulässig.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen errichtet werden.

3.2 Nebengebäude

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

3.4 Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück oder (grundstücksunabhängig) auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich - Stellplätze zu errichten.

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Kniestöcke bis 0,2 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

Satteldach, Dachneigung 20-30 Grad; Garagen dürfen auch mit Flachdach (0-5 Grad) ausgeführt werden.

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m inkl. Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein, First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

GH 9,00 Gesamthöhe Hauptgebäude 9,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG). Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Die OK RFB EG darf hangaufwärts maximal 0,1 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen. Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

Fenster und Fenstertüren sind in der Ansicht hochrechteckig zu gestalten und ab einer Breite von 1,0 m durch senkrechte Gliederungselemente aufzuteilen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2 m, maximale Sockelhöhe 5 cm.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten, Vorplatztiefe mindestens 5 m.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zugelassen.

Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. VERSORGUNGSANLAGEN, ANLAGEN DER ABWASSERBESEITIGUNG

Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten.

Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und anderen befestigten Flächen ist über eine durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

Strom und Telefonleitungen müssen im Erdreich verlegt werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger (LEW, Telekom etc.) gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

3.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

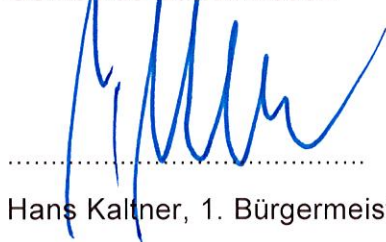
Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5. INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am 29.05.2018

Gemeinde Buttenwiesen



.....

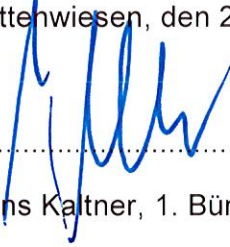
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister Siegel



E) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung am 15.03.2018 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz in der Fassung vom 01.03.2018 gebilligt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 07.05.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis 07.05.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 28.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2018 als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den 29.05.2018


.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister (Siegel)



5. Ausgefertigt

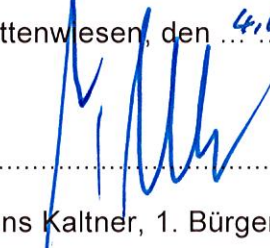
Buttenwiesen, den 29.05.2018... ..


.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister (Siegel)



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ^{1.6.2018} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Buttenwiesen, den ^{4.6.2018}


.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister (Siegel)



F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planänderung ist das Vorhaben eines Grundstückseigentümers, im Änderungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohnungen zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Am Kirchholz steht dem Vorhaben in einigen Punkten entgegen, weshalb dieser geändert werden muss.

An der grundsätzlichen Zielstellung in dem Gebiet Wohnraum zu errichten ändert sich nichts. Der Standort bietet die Möglichkeit in dem durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet Wohnungen zu errichten und somit erschwinglichen Wohnraum im Ortsteil Frauenstetten anzubieten. Um das konkrete Vorhaben zur Errichtung einer höheren Anzahl von Wohnungen an dem Standort zu ermöglichen, sind vor allem Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen erforderlich. Der Bebauungsplan bleibt weiterhin ein Angebotsbebauungsplan, d.h. andere Bebauungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Festsetzungen grundsätzlich möglich.

Im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Innenentwicklung soll der Bereich für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden nicht ausgelöst. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Planung war für die Dauer von 34 Tagen öffentlich ausgelegen. Aufgrund der geringfügigen Änderungen war davon auszugehen, dass die Frist angemessen ist.

2. PLANINHALT

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umschließt die Grundstücke mit der Flurnummer 263/9 und 263/10 der Gemarkung Frauenstetten in der Gemeinde Buttenwiesen.

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Am Kirchholz bleiben außerhalb des Geltungsbereiches von der Änderung unberührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Kirchholz liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und ist somit nicht betroffen.

2.2 Vorgenommene Änderungen

- Verschiebung der südlichen Baugrenze um 2 m in Richtung Südosten, da in diesem Bereich Balkone vorgesehen sind
- Verschiebung der östlichen Baugrenze um 2 m in Richtung Westen
- Begradigung der Baugrenze und Verkehrsfläche an deren Schnittpunkt
- Festsetzung von Flächen für Garagen
- Änderung der zulässigen Dachneigung
- Zulässigkeit von Flachdächern für Garagen
- Änderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von I+D auf II
- Streichung der Festsetzung, dass je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind
- Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb des Grundstückes (innerhalb der privaten Verkehrsfläche)
- Zulässigkeit von Abgrabungen
- Beschränkung der Gesamthöhe der Gebäude

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plankonzept des Grundstückseigentümers sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohnungen auf zwei Etagen vor. Stellplätze sollen zwischen den Wohngebäuden sowie jeweils in den nördlichen Ecken der Grundstücke errichtet werden. Zusätzlich ist im westlichen Bereich der Verkehrsfläche (auf Fl.-Nr. 263/9) die Errichtung von vier Stellplätzen vorgesehen. Vom Grundstückseigentümer ist voraussichtlich eine Zusammenlegung der beiden Grundstücke beabsichtigt. Sollten die Grundstücke in Zukunft nicht geteilt werden, wird die Erschließung der Grundstücke bzw. die Anlage von Stellplätzen über die Eintragung einer gegenseitigen Grunddienstbarkeit zu sichern sein.

Der Dachraum soll durch eine Decke vom zweiten Vollgeschoss getrennt werden, weshalb das Vorhaben nicht mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in der Ursprungssatzung einhergeht. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird dementsprechend von I+D auf II geändert.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die relativ flache Dachneigung der Satteldächer bei voraussichtlich 25° werden zu hohe Baukörper vermieden. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gesamthöhe aufgenommen, um eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung auszuschließen. Die Gesamthöhe von 9 m über Geländeoberkante entspricht in etwa der umgebenden Bebauung.

Da das Gelände bewegt ist, werden Abgrabungen notwendig. Da der Umfang der Bebauungsplan-Änderung gering ist, können Abgrabungen in diesem kleinen Bereich grundsätzlich zulässig gemacht werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein von Wohnbebauung umgebenes und bereits bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Auf den Grundstücken sind geeignete Flächen vorzusehen, die die Bereitstellung der Abfallbehälter und Abholung von der Straße Am Kirchholz aus ermöglichen.

5. ARTENSCHUTZ UND UMWELTPRÜFUNG

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs liegen derzeit brach. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.