

Gemeinde Iffezheim

Landkreis Rastatt

SATZUNG

über den Bebauungsplan

**„Zwischen Hügelsheimer Straße,
Hauptstraße und Neue Straße“**

vom 24. Mai 1996

Gemeinde Iffezheim

Landkreis Rastatt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

**„Zwischen Hügelsheimer Straße,
Hauptstraße und Neue Straße“**

Aufgrund von

- § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (Gbl. S. 426)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 1995 (GBl. S. 761)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 20. Mai 1996 den Bebauungsplan „Zwischen Hügelsheimer Straße, Hauptstraße und Neue Straße“ als

Satzung

beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (M 1:500) vom 28.02.1994, zuletzt geändert am 29.03.1996 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 28.02.1994, zuletzt geändert am 29.03.1996
2. Bebauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen)

Die Begründung des Bebauungsplanes wird dieser Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.


Iffezheim, 24. Mai 1996



Himpel
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den -4. JUNI 1996



L.A.

Seelmann

**Gemeinde Iffezheim
Landkreis Rastatt**

**Bebauungsplan
„Hügelsheimer Straße“**

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WB - Besondere Wohngebiete gemäß § 4 a BauNVO.

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen im WB

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WB Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 nicht zugelassen.

1.1.3 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen im WB-Gebiet

(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 a Abs. 2 Ziffer 2 sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortiment.
2. Mehr als zwei Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

(§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

1.2.3 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Bereiche WB₁₋₃ werden die Traufhöhen wie folgt festgesetzt:

WB₁₊₃ = 7,0 m

WB₂ = 6,2 m

jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

Die Gebäude sind entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil als Einzel - oder Doppelhäuser zu errichten.

a = abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.8 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung - StVO- (Spielstraße).

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im Bereich WB₂ ist je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ein Obsthochstamm oder ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubbäume zu verwenden.

1.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 - Gbl. 1990 S. 426).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen erfolgen.

Doppelhäuser sind in Form und Farbe sowie im Material einander anzupassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Garagen und Carports sind mit Satteldach und mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn Garage oder Carport freistehend sind. Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen.

2.1.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind rote bis rotbraune Bedachungen.

Als Dachdeckung dürfen nur Ton-, Betonziegel oder Asphaltshindel verwendet werden.

Energiedächer müssen sich nach Art und Farbe in die zulässige Dachdeckung einfügen.

Dachaufbauten dürfen ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiben und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten ist so zu begrenzen, daß sie mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Dachaufbauten muß mindestens 15° betragen. Werden keine Dachaufbauten ausgeführt, sind Dachflächenfenster bis zu 1,5 m² Größe und je Dachfläche max. 3 Fenster zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

Im Bereich WB₂ sind folgende Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugelassen: Lebende Einfriedigungen und Holzzäune mit senkrechten Stacheten je mit einer Gesamthöhe von max. 0,80 m und Sockelmauern bis zu 0,20 m.

2.3 Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.4 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.6 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3 Hinweise

3.1 Planunterlage M. 1:500

Als Vergrößerung aus FK 15.

3.4 Denkmale

Im Planungsgebiet befinden sich Gebäude und Bauteile die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 DSchG).



Gebäude bzw. Gebäudeteile

3.5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den -4. JUNI 1996



F. A. Seemann
~ Seemann -

Gemeinde Iffezheim
Kreis Rastatt

**Bebauungsplan
„Hügelsheimer Straße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde	2
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
4.	Örtliche Planungen	3
5.	Angaben zum Plangebiet	4
6.	Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke	4
7.	Städtebauliche Konzeption	5
8.	Verkehrskonzeption	6
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	6
10.	Kosten und Finanzierung	7
11.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
12.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
	Verwaltungs- und Verkehrskarte M. 1:10.000	10
	Topographische Karte M. 1:25.000	11

1 Angaben zur Gemeinde Iffezheim

Die Gemeinde Iffezheim gehört zum Landkreis Rastatt, Region Mittlerer Oberrhein.

Am 31.01.1994 hatte Iffezheim 4.611 Einwohner.

Die Gemeinde Iffezheim ist Standort vielfältiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Iffezheim hat einen direkten Anschluß an die Autobahn Stuttgart - Basel und liegt an der B 36 Mannheim - Lahr.

Die Gemarkungsfläche beträgt ca. 1.994 ha.

An Infrastruktur sind im Hauptort z. B. vorhanden:

- 2 Kindergärten,
- 1 Grund- und Hauptschule
- 1 Realschule
- 1 Sprachheilschule des Landkreises Rastatt,
- 1 ev. Kirche
- 1 kath. Kirche,
- 1 Sporthalle,
- 1 Turnhalle des TV Iffezheim,
- 1 Tennisanlage,
- 1 Sportplatz.

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Hauptort vorhanden.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hügelsheimer Straße“ soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Hierzu sollen vor allem im Ortskern Freiflächen der Wohnbebauung zugeführt werden.

Für den Bereich zwischen Hauptstraße, Hügelsheimer Straße und Neue Straße soll durch den Bebauungsplan die besondere Eigenart und die damit verbundene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan (RP)

Aus dem Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ vom 12.12.1979 geht hervor:

- Die Gemeinde Iffezheim liegt in der Randzone des Verdichtungsraumes Karlsruhe und im Nahbereich Rastatt.
- Die Gemeinde Iffezheim bildet im Mittelbereich Rastatt einen eigenen Siedlungsbereich und ist ein Ort mit Eigenentwicklung.
- Die am Baugebiet „Hügelsheimer Straße“ entlangführende „Hauptstraße“ dient dem zwischenörtlichen Verkehr und trägt die Bezeichnung K 3760.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Iffezheim ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) vom Juni 1987 (1. Änderung) ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

4.2 Wohnumfeldprogramm

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grobanalyse, die von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH 1985 erstellt wurde.

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Grenze des Geltungsbereiches

Da Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flst.Nr. 199/2 (Hauptstraße),
- im Osten durch das Flst.Nr. 4143/1 (Neue Straße),
- im Westen durch das Flst.Nr. 131 (Hügelsheimer Straße) und Süden K 3730

5.2 Altlasten und Baugrund

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, eine weitergehende Untersuchung scheint daher nicht erforderlich.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet in der Aue des Rheins unmittelbar am Rand zur Niederterrasse. Aus diesem Grund ist mit hohen Grundwasserbeständen, die bis in das Gründungsniveau ansteigen, zu rechnen. Für größere Projekte mit tieferer Gründung wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

6 Flächenbilanz, Wohnbaugrundstücke Angaben zum Plangebiet

6.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 2,50 ha und gliedert sich wie folgt:

- besonderes Wohngebiet	= ca. 2,12 ha	= 84,80 %
- Fläche für Gemeinbedarf	= ca. 0,27 ha	= 10,80 %
- öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünflächen	= ca. 0,11 ha	= 4,40 %
- Gesamtfläche des Bebauungs- planes	= ca. 2,50 ha	= 100,00 %

6.2 Anzahl der Baugrundstücke

Ausgewiesen sind 40 Baugrundstücke. Davon sind 33 Baugrundstücke bereits bebaut und sieben Baugrundstücke mit ca. 21 WE stehen der Neubebauung zur Verfügung.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Allgemeines

Das Quartier Hügelsheimer Straße / Hauptstraße wird von einer überwiegend geschlossenen Randbebauung giebelständiger Gebäude geprägt.

Die Mehrzahl der Dächer weist eine steile Neigung bis 50 % auf und bestimmt daher wesentlich das äußere Erscheinungsbild.

Der Innenbereich enthält hauptsächlich Nebengebäude auf unterschiedlich großen und kleinen Flurstücken, mit der für dörflichen Ursprung typischen lockeren Durchgrünung und teilweise unnötigen Versiegelungsflächen.

Die innenliegenden Flurstücke und Gebäude sind bisher nur über Privatgrundstücke und damit über Geh- und Fahrrechte erschlossen.

7.2 Zielsetzung

Quartiersrand - WB 1, 3

Die typische Randstruktur wird erhalten. Abbrüche für Neubebauung und Erschließung sind vorgesehen. Neubauten oder Umbauten müssen sich in den Bestand einfügen. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie Giebelständigkeit zur Straße, steile Satteldächer, Geschossigkeit zu beachten.

Quartiersinnenbereich - WB 2

Der Innenbereich wird einer weniger dichten Wohnbebauung zugeführt. Die dafür notwendigen Grenzänderungen und die über Stichstraßen geplante unabhängige Erschließung erfordern eine Neuordnung.

Von der Erschließung über die Neue Straße werden die Flurstücke 161, 160, 154/1, 142 sowie in Teilen 151, 154/2, 156 tangiert.

Die Erschließung der Anwesen 146 und 144 erfolgt von der Hügelsheimer über eine Stichstraße.

Der Festhallenparkplatz wird von der Hügelsheimer Straße angefahren. Er ist von der Anliegerstichstraße mit einer Baumreihe absolut getrennt, damit bei Veranstaltungen eine Beeinträchtigung der Anlieger vermieden wird.

Die geplante Wohnbebauung im Innenbereich wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Damit soll eine sich der gebietsprägenden Randbebauung einfügende bzw. Unterordnende Struktur gebildet werden. Aus denselben Gründen ist die Hauptfistrichtung am Bestand orientiert.

Die notwendigen Stellplätze sind als Carports oder Garagen auszuführen.

8 Verkehrskonzeption

Der Innenbereich wird durch die Stichstraßen von der Neuen Straße und der Hügelsheimer Straße erschlossen. Die Stichstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4a (StVO) festgesetzt und sind in ihrer Höhenlage an der bestehenden Geländehöhe zu orientieren.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert.

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

9.3 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden verkabelt.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Badenwerk AG gewährleistet.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

9.5 Müllentsorgung

Das ausgewiesene Verkehrsnetz ermöglicht eine ordnungsgemäße Müllentsorgung. Die Wendepfaden können mit zweiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden.

9.6 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes im Bereich WB₂ ist die Durchführung einer Bodenordnung erforderlich.

10 Kosten und Finanzierung

10.1 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- Straßenbau mit Verkehrsgrün	ca. 250.000 DM
- Wasserversorgung	ca. 110.000 DM
- Kanalisation	ca. 70.000 DM
Gesamtkosten	ca. 430.000 DM

10.2 Finanzierung

Die Finanzierung ist durch die Beiträge nach dem KAG und dem BauGB sowie der Anteil der Gemeinde durch den Haushalt gesichert.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Der Ortskern des Plangebietes wird als WB ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene besondere Eigenart dieses Gebietes, die Umgebungsbebauung und die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

11.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im WB sind Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne von § 4a Abs. 3 Ziff. 2 und 3 als Ausnahme nicht zugelassen. Damit soll die Wohnqualität im Bereich WB erhöht werden.

11.3 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen

Im WB ist die Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, zu sichern. Zur Erhöhung der Wohnqualität werden Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortiment sowie Schank- und Speisewirtschaften mit mehr als zwei Spielgeräten oder anderen Spielen mit Gewinnmöglichkeiten ausgeschlossen.

11.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Stockwerkszahl sowie die Traufhöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die EFH und die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Im Bereich WB_{1 u. 3} (Randbebauung) sind die Stockwerkszahlen, die GRZ, GFZ sowie die Traufhöhen entsprechend der bestehenden Bebauung und der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt.

Im Bereich WB₂ soll durch die Festsetzungen eine sich der gebietsprägenden Randbebauung unterordnende Struktur erreicht werden.

11.5 Bauweise

Die bestehende Bebauung im Bereich WB_{1 u. 3} entspricht der offenen Bauweise, wobei teilweise einseitiger Grenzbau oder die Abstandsflächen nach der LBO nicht eingehalten sind. Die bestehende Struktur soll erhalten werden, deshalb wird für diesen Bereich abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Im Bereich WB₂ wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

11.6 Stellung der baulichen Anlagen

Für die einzelnen Baustreifen bzw. Baufenster ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

11.7 Flächen für Garagen oder Carports

In Teilbereichen sind die Flächen für Garagen oder Carports aus städtebaulichen Gründen zwingend festgesetzt.

11.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bestehende Festhalle ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

11.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Schaffung bzw. Erhaltung einer gesunden Umwelt ist die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen geboten. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Äußere Gestaltung

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht werden. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Dachneigung im historischen Ortskern. Mit der festgesetzten Dachneigung ist ein Dachausbau möglich. Aus gestalterischen Gründen ist mit Dachaufbauten ein Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelseiten einzuhalten.

12.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus ökologischen Interessen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Überbauung und Versiegelung bisher offener Flächen hat Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt, das Gemeindeklima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst.