



1. Änderung – vereinfachtes Verfahren -

Begründung
zum Satzungsbeschluss gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stand: 14.11.2008

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 255 - Maybacher Heide - ist seit dem 20.12.2007 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplanes ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung der Konversionsfläche „Preston Barracks“. Die Flächen sollen entsprechend dem Masterplan Maybacher Heide überwiegend der Wohnnutzung dienen sowie für sportliche Zwecke genutzt werden.

Im Zuge der beginnenden Umsetzung des Bebauungsplanes haben sich im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Anpassungs- bzw. Änderungsnotwendigkeiten ergeben, die in einem vereinfachten Änderungsverfahren gebündelt werden sollen. Im Deckblatt zur Begründung ist der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren – dargestellt.

1.1 Änderung der Festsetzung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet - WA1 - östlich des Hupterschließungsringes

Der Bebauungsplan Nr. 255 - Maybacher Heide - setzt bislang in allen Wohngebieten gem. § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Hierbei darf die Gesamtlänge der vorgenannten Hausformen 50 m nicht überschreiten. Da die Festsetzung der Bauweise eine Kann-Vorschrift darstellt und für die Qualifikation eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich ist, muss von der Festsetzung der Bauweise auch kein Gebrauch gemacht werden. Es besteht aber die Möglichkeit, für Teile eines Baugebietes unterschiedliche Festsetzungen zur Bauweise zu treffen.

Vorliegend soll von dieser Differenzierungsmöglichkeit für die WA1-Gebiete östlich des Hupterschließungsringes Gebrauch gemacht werden. Mit Ausnahme der Baufelder, die unmittelbar an der Ost-West-Grünachse liegen, soll die Festsetzung der offenen Bauweise „o“ aufgehoben und statt dessen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt werden, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Wahl der Hausformen im Rahmen der weit gefassten Baugrenzen zu erhöhen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ostseite des Hupterschließungsringes lassen aufgrund ihrer Längenausdehnung zwar grundsätzlich eine Bebauung mit Gebäuden von über 50 m Länge zu, einer solchen Bebauung steht aber die Festsetzung der offenen Bauweise entgegen.

Zur Konkretisierung dieser Festsetzung ist die Ergänzung des textlichen Teils notwendig:

10. Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

Gem. § 22 Abs. 4 wird festgesetzt, dass in den mit „a“ gekennzeichneten WA1-Gebieten Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird u.a. die Möglichkeit geschaffen, die bereits im städtebaulichen Entwurf des „Masterplan Maybacher Heide“ vorgesehene Kettenhausbebauung in vollem Umfang zu realisieren. Diese Bebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Hauptgebäude ohne die nach der Bauordnung NRW ansonsten notwendigen seitlichen Grenzabstände errichtet werden, und anders als bei einer Reihenhausbauung durch einen Wechsel von höherem Hauptgebäude und niedrigerem Nebengebäude mit integrierter Garage gekennzeichnet sind. Für eine solche Kettenhausbebauung liegen bereits erste Entwürfe mit Gebäudetypen vor. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bleibt weiterhin möglich, allerdings sind dann die entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesrecht einzuhalten.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m auch die Bedeutung des Haupteerschließungsringes unterstrichen und gleichzeitig eine klare bauliche Abgrenzung des Wohngebietes zum angrenzenden Freiraum bzw. zu den Sportplätzen erreicht. Dagegen werden die Grundstücke unmittelbar an der Ost-West-Grünachse als Übergang in den Freiraum von der Festsetzung der abweichenden Bauweise ausgenommen, um hier – analog der Bebauung entlang der Grünachse – die Errichtung solitärer Baukörper zu ermöglichen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Änderung der Bauweise nicht berührt.

Im Zuge dieser Änderung ist es auch erforderlich, in Teilbereichen die Baugrenzen und die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung an die abweichende Bauweise anzupassen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wird durch die Neufassung der entsprechenden Festsetzungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ebenfalls geregelt (siehe hierzu Ziff. 1.3).

1.2 Ergänzung des textlichen Teils zur Überschreitung von Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 zwischen der Bahnlinie Hamm-Osterfeld und der nördlichen Erschließungsstraße wurde das Baufenster auf eine maximale Tiefe von 12m begrenzt. Diese Begrenzung ist durch die Lage der Grundstücke zur Bahnlinie Hamm-Osterfeld hin begründet. Sie soll u. a. dazu dienen, Erschütterungsimmissionen auf die Hauptgebäude zu vermeiden.

Unabhängig davon ist es aber städtebaulich sinnvoll und vertretbar, eine Überschreitung der Baugrenzen für bestimmte Gebäudeteile, zum Beispiel Wintergärten, einzuräumen. In allen anderen Baugebieten im Planbereich sind überbaubare Grundstücksflächen von mind. 15m Tiefe festgesetzt, so dass sich die Überschreitungsregelungen an diese Bebauungstiefen anlehnen.

Gleichzeitig soll eine allgemeine Überschreitungsregel gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für Erker und Balkone in allen Wohngebieten eingeführt werden, um so eine einheitliche Regelung für diese Gebäudeteile, die nicht mehr als untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Baugrenzen per se überschreiten dürfen, durch Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen. Aufgrund der relativ geringen Grundstückstiefen (im Durchschnitt ca. 25m) werden so auch Gebäude mit Erkern oder Balkonen ermöglicht, ohne die Gartenbereiche durch das Zurücktreten des Hauptbaukörpers zusätzlich zu reduzieren. Ohne diese Festsetzung wären Überschreitungen der Baugrenzen mit diesen Bauteilen in dieser Größenordnung generell unzulässig oder müssten über Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall geprüft werden.

Diese Ergänzung der Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen soll zum Satzungsbeschluss hin aufgenommen werden. Sie hat keine nachbarschützende Wirkung, bauordnungsrechtliche Belange wie Abstandsflächen sind nach wie vor im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Durch diese Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zur Vermeidung von städtebaulich unerwünschten Auskragungen wird neben der Überschreitungstiefe auch die zulässige Breite der Überschreitung in Relation zur Länge der Gebäudeaußenwand festgesetzt.

Der textliche Teil soll wie folgt ergänzt werden:

11. Überschreitung von Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 und § 23 (5) BauNVO)

11.1

*In dem mit WA2** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker und Balkone als untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen die nördliche Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten dürfen.*

11.2

In allen WR- und WA-Gebieten ist für Erker und Balkone ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Breite von max. einem Drittel der Länge der Gebäudeaußenwand zulässig.

1.3 Überarbeitung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 Abs.1 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

Um die Gartenbereiche der Wohngrundstücke weitgehend von Bebauung freizuhalten, wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO im textlichen Teil unter den Ziffern Ziffer 3 und 4 geregelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen diese beiden textlichen Teile redaktionell angepasst werden. Die Überarbeitung der Festsetzungen dient der Schaffung von mehr Rechtssicherheit und soll Anwendungsprobleme bzgl. der Zulässigkeit dieser Anlagen verhindern. Insbesondere soll durch die Neufassung dieser Festsetzungen die städtebauliche Qualität und das Erscheinungsbild der Haupteinfahrungsanlage und der Grünachse gesichert werden. Für die Bereiche entlang des Haupteinfahrungsringes sowie beiderseits der Ost-West-Grünachse (WR1-Gebiet sowie die WA1-, WA3 und WA4-Gebiete) sind die Flächen zeichnerisch und textlich festgesetzt, wo Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Es handelt sich bei den Flächen in der Regel um die Vorgartenbereiche (d.h. Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze), wo die Errichtung der v. g. Anlagen geeignet ist, das Erscheinungsbild dieser städtebaulich bedeutsamen Straßen- und Grünzüge zu beeinträchtigen. Dies ist eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung, da insbesondere in den WA3-Gebieten in den rückwärtigen Bereichen Garagen und Stellplätze ausgeschlossen waren. Durch diese Festsetzung werden aber die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke städtebaulich sinnvoll erweitert.

Anders dagegen sieht die Erschließungs- und Baustruktur in den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten aus. Diese Gebiete werden durch kleinere Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche) erschlossen. Da hier die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen sind und auch zum Teil die Gartenbereiche umfassen, bleibt die Errichtung von Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind hier zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich vor Haupteingangsseite) unzulässig. Ergänzend dazu wird aber in Ziff. 3.3 (neu) eine Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs.1 BauGB getroffen, die im Sinne einer Härtefallregelung die städtebauliche Besonderheit solcher Grundstücke berücksichtigt, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Danach sind auf diesen Grundstücken die notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO in maximal einer Vorgartenfläche zulässig.

1.4 Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die innerhalb der Wohngebiete gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhen, Firsthöhen) basieren auf den Gestaltungsleitlinien (Juni 2006) zur Entwicklung des Wohnquartiers Maybacher Heide und variieren entsprechend der städtebaulich angestrebten Gliederung des geplanten Wohnquartiers. Entsprechend dem Masterplan Maybacher Heide ist vorgesehen, dass eine gewisse Ordnung für die einzelnen Quartiere über eine genaue Firsthöhen- bzw. Baukörperhöhenbeschränkung und gruppenweise Festlegung der Dachform gefunden werden sollte.

Um Quartiersweise entlang des Haupterschließungsringes, der Grünachse und innerhalb des Baugebietes selbst eine in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur homogene Bebauung zu sichern, wurden in den WR1, WR2 und WA1-Gebieten neben einer max. Firsthöhe (FH) die Traufhöhen (TH) zwingend festgesetzt.

Diese „restriktive“ Festsetzung führt bei Umsetzung der Planung regelmäßig zu Problemen. Bei zwingend festgesetzten Höhen können zwar geringfügige Abweichungen zugelassen werden, allerdings unterliegt diese Entscheidung in jedem Einzelfall dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Um den Bauherren bei der Planung der Gebäude einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen, soll im Rahmen der Planänderung die zwingende Firsthöhen- und Traufhöhenfestsetzung aufgehoben und durch die Festsetzung einer Maximal- und einer Mindesthöhe baulicher Anlagen ersetzt werden, wobei die Mindesthöhe nicht für bauliche Anlagen i.S. von § 12 BauNVO – Garagen, Carports - und § 14 BauNVO – Nebenanlagen – zur Anwendung kommen soll.

In Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse und der max. Höhe baulicher Anlagen ergibt sich weiterhin ein klarer städtebaulicher Rahmen, der aber individuelle Gestaltungsspielräume in der Architektur der einzelnen Gebäude ermöglicht. Die weitere bauliche Entwicklung soll in möglichst homogenen Clustern (siehe Anlage zur Begründung). Diese Koordination übernimmt wie bisher die Stadtentwicklungsgesellschaft als Grundstückseigentümerin und organisiert entsprechend die Beratung der Bauherren und Architekten. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, ein hohes Maß an Verbindlichkeit auf freiwilliger Ebene zu erzielen, ohne auf rechtliche Instrumentarien wie Festsetzungen und Satzungen zurückgreifen zu müssen.

Entsprechend dem Masterplan Maybacher Heide ist der Entwicklung und Gestaltung der zentralen Grünachse besondere Beachtung zu schenken. Für das Ziel der Entwicklung einer homogenen, zweigeschossigen Stadtwillenbebauung entlang dieser Achse liegen bereits Entwürfe vor, die dem städtebaulichen Entwicklungsziel in hohem Maße entsprechen. Zur Sicherung dieser Qualitäten und des Erscheinungsbildes sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls überarbeitet werden. Denn durch die Aufhebung der zwingenden Traufhöhen ist es an dieser Stelle geboten, gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO eine zwingende Zweigeschossigkeit festzusetzen.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zu den maximalen Firsthöhen (FH) für die WR1, WR2 und WA1 - Gebiete in Ziff. 2.1.1 durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen (H) unter Beibehaltung der bislang festgesetzten Werte ersetzt. Da nach den Gestaltungsleitlinien in den v. g. Wohngebieten nur Gebäude mit Satteldach errichtet werden sollten, wurde sinngemäß eine max. Firsthöhe festgesetzt. Die Umwandlung dieser Festsetzung dient der Rechtssicherheit und Klarstellung dahingehend, dass nun die Höhenbeschränkungen für alle baulichen Anlagen Anwendung findet, also auch für solche Gebäude, die über keinen First verfügen. Die sonstigen Höhenfestsetzungen zu den WA2, WA3- und WA4-Gebieten beziehen sich bereits auf die Höhe baulicher Anlagen (H), so dass im Plangebiet diesbezüglich nun eine einheitliche Regelung getroffen wird.

1.5 Änderung der besonderen Zweckbestimmung von Verkehrsflächen

Im südöstlichen Teil des WA1-Gebietes befindet sich eine 6,50 m breite Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen dem südlichen Abschnitt des Erschließungsringes und dem Freiraum / öffentliche Grünfläche im Osten darstellt. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen hier sowohl Straßenverkehrsfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) als auch auf einer Länge von 11m öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vor.

Im Zuge des vereinfachten Änderungsverfahrens soll der gesamte Erschließungsstich zwischen HAUPTerschließungsring und öffentlicher Grünfläche auf einer Länge von rund 31m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Diese Änderung ist erforderlich, um auch das letzte, östlich gelegene Grundstück an dem Erschließungsstich verkehrlich zu erschließen. Somit wird die bereits im Masterplan Maybacher Heide vorgesehene Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht, die eine Zufahrtsmöglichkeit über die gesamte Länge dieser Erschließungsanlage erfordern, so dass im jeweiligen Bauwich die notwendigen Stellplätze oder Garagen errichtet und angefahren werden können. Gleichzeitig entspricht die nun vorgesehene Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ der Systematik des Baugebietes Maybacher Heide, wie sie auch nach der Begründung der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 255 so vorgesehen ist. Danach werden die untergeordneten Erschließungsstraßen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die bislang vorgesehene Bereite der Verkehrsfläche wird beibehalten. Durch die Umwidmung der Verkehrsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2. Planverfahren

Da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung sind in der Regel dann berührt, wenn die Art oder das Maß der baulichen Nutzung geändert werden, nicht aber wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Änderung der Bauweise auf einzelnen Grundstücken mit geringen städtebaulichen Auswirkungen beabsichtigt ist. Auch die sonstigen vorgesehenen Änderungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Änderung der besonderen Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche auf 30 m Länge sowie die Änderungen bezüglich der Frist- und Traufhöhenfestsetzungen berühren ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in der Form durchgeführt, dass die Planunterlagen im Zeitraum vom 13.10.2008 bis 13.11.2008 einschließlich im FB Planen, Umwelt, Bauen öffentlich auslagen. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

3. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 21 Abs. 1 BNatSchG).

Stadt Recklinghausen, den 14.11.2008
Im Auftrag

R a p i e n
Lt. Städt. Baudirektor

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren

Hinweis:

Die sonstigen textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide – sind zu beachten!

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

2.1 Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet

2.1.1

In den mit WR 1 und WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 11,00 \text{ m}$ und als Mindestmaß mit $H = \min. 6,00 \text{ m}$ festgesetzt.

In dem mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 8,50 \text{ m}$ und als Mindestmaß mit $H = \min. 3,50 \text{ m}$ festgesetzt.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 11,00 \text{ m}$ festgesetzt.

Von der Festsetzung der Mindestmaße sind Anlagen i.S. von § 12 BauNVO und § 14 BauNVO ausgenommen.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg) in ihrer Achse, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite (bei Eckgrundstücken Hauptzugangsseite). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

3. Ausschluss von Garagen und Stellplätzen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) BauNVO)

3.1

In den durch Schraffur \\\\\\\ gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3 und WA4-Gebiete sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2

In den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3.3

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auf Grundstücken, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden, die notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO in maximal einer Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

4.1

In den durch Schraffur \\\\\\\ gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3- und WA4-Gebiete sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

4.2

In den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich vor Haupteingangsseite) unzulässig.

10. Abweichende Bauweise (gem. § 22(4) BauNVO)

In den WA1-Gebieten mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

11. Überschreitung von Baugrenzen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 und § 23 (5) BauNVO)

11.1

In dem mit WA2** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker und Balkone als untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen die nördliche Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten dürfen.

11.2

In allen WR- und WA-Gebieten ist für Erker und Balkone ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Breite von max. einem Drittel der Länge der Gebäudeaußenwand zulässig.