

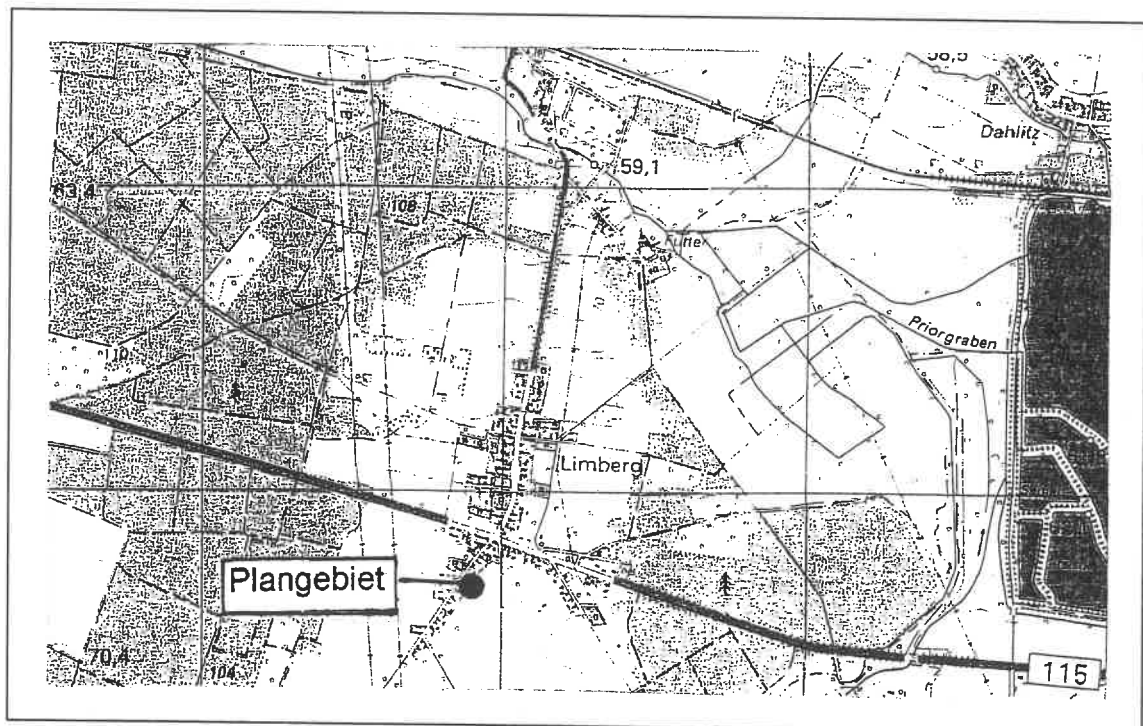
# Gemeinde Kolkwitz

## Ortsteil Limberg

Bebauungsplan

Wohngebiet „Am Wiesendorfer Weg II“

Begründung



Fassung Mai 2005

## Impressum

Projekt	Bebauungsplan WG „Am Wiesendorfer Weg II“
Planfassung	Mai 2005 nach Abwägungsbeschluss Gemeindevertreterversammlung
Plangeber	Hentschel, Rosemarie Wiesendorfer Weg 33 03099 Kolkwitz / OT Limberg
Plansatzung Grünordnung	Bauplanungs- u. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Günter Borch Markt 30 03226 Vetschau/Spreewald Tel. 035433 / 70717 Fax 035433 / 70718
Vermessung	Dipl.-Ing. Wolfgang SCHULTZ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus
Gebiet	Gemarkung Limberg Flur: 1 Flurstücke: 812
Fläche	8940 m <sup>2</sup>

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### Erläuterungen

1.	Allgemeines	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Ziel und Zweck	4
1.3	Planungserfordernis / Verfahren	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2.	Rahmenbedingungen / Bestandserfassung	6
2.1	Planungsrahmen	6
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Orts- und Landschaftsbild	7
2.4	Klima / Umwelt	7
2.5	Verkehr / Technische Erschließung	8
2.6	Denkmalschutz	9
3	Entwicklungsziel	9
4	Erläuterung der Festsetzungen	10
4.1	Geltungsbereich	10
4.2	Grundgestaltung und Erschließung	10
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Mindestmaße der Grundstücke	10
4.2.2	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	12
4.2.3	Verkehrliche Erschließung	12
4.3	Nebenplanungsgegenstände	12
4.4	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise / Vermerke	13
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	14

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Grundlagen**

In Ausübung der Planungshoheit wurde am 20.06.2000 von der Gemeindeverwaltung Kolkwitz der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Wiesendorfer Weg II“ im Ortsteil Limberg gefasst.

Mit dem Bebauungsplan und seinem Planverfahren werden die planungsrechtlichen und gestalterischen Zulässigkeiten von baulichen Anlagen innerhalb der städtebaulichen Gesamtordnung bestimmt. Er bildet weiterhin Grundlage für die Planung und die Bauleistungen der Ver- und Entsorgung und der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen textlichen und zeichnerischen Festlegungen die Voraussetzung nach Bau GB für das Baurecht des Bauherrn.

Die Rechtswirkungen sind grundstücksbezogen, d.h. unabhängig davon, wer Grundstückseigentümer wird.

Die generelle Erschließbarkeit des Standortes wurde im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

### **1.2 Ziel und Zweck**

Ausgehend von der standortlich günstigen Lage hat sich Limberg in den letzten Jahren zum beliebten Wohnstandort entwickelt. Der Ortsteil Limberg gehört zur Gemeinde Kolkwitz. Diese wurde im rechtsverbindlichen Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz Spreewald als zentraler Ort der Nahbereichsstufe (Kleinzentrum) festgestellt, wobei sich die zentralörtliche Funktion auf den Hauptort Kolkwitz konzentriert.

Der Ortsteil Limberg ist als Auspendlerwohnort ohne zentralörtliche Bedeutung einzuordnen. Unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten ist daher die bauliche Entwicklung des Ortsteils Limberg auf das zur Deckung des inneren Bedarfs (Eigenbedarf) notwendige Maß zu beschränken. Die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, der örtlichen und gewerblichen Wirtschaft sowie die städtebaulichen Strukturen sind bei der Ermittlung des Eigenbedarfs Rechnung zu tragen.

Da die vorhandenen Potentiale bereits hauptsächlich erschlossen sind, macht es sich erforderlich, neue Bauflächen auszuweisen. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs und des Interesses für die Errichtung von Wohnungen – insbesondere als selbst genutztes Wohneigentum - hat die Gemeinde Kolkwitz die Erarbeitung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Plan soll die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung darstellen. Mit ihm soll weiterhin eine Verkürzung der allgemeinen Bauleitplanung erreicht werden.

### 1.3 Planungserfordernis / Verfahren

Um die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen städtebaulichen Konflikte bewältigen zu können und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Genehmigungsverfahren soll dazu beitragen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden.

In dem für die Gemeinde Kolkwitz / OT Limberg existierenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines Leitbildes, welches die beabsichtigte bauliche Ordnung beschreibt, erarbeitet. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen um die städtebauliche Entwicklung für ein begrenztes Gebiet der Gemeinde zu ordnen (gem. § 8 Abs.2 Bau GB).

Die bekannten und im Rahmen der Abwägung vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich.

Da der Bebauungsplan kein Fachplan ist, klärt er z.B. auch keine Details zur technischen Erschließung, zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung. Daher spielen technische Einzelheiten nur soweit eine Rolle, wie sie Auswirkungen auf gesetzlich vorgeschriebene Planinhalte eines B-Planes haben. Es dürfen nur die in § 9 Bau GB aufgeführten Inhalte geregelt werden. Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen und auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie örtliche Bauvorschriften, als Festsetzung übernommen werden. Der Bebauungsplan darf die Baufreiheit nur im notwendigen Maß einschränken. Er ist zu begründen.

Liegt am Ende des Verfahrens dann ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Entsprechend § 233 Bau GB vom 20.07.2004 ist das Verfahren nach der bisher geltenden Fassung (Bau GB 1997/98) abzuschließen.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 20. Juli 2004
  - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I, S.466)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S.58)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01. September 2003
  - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl.Bbg I, S.208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl.Bbg I, S.140)
- Die jeweiligen ergänzenden
- Rechts- und Verwaltungsvorschriften (§ 5 Gemeindeordnung)

## 2. Rahmenbedingungen / Bestandserfassung

### 2.1 Planungsrahmen

Der aufzustellende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Entsprechende Planungen und Maßnahmen der Gemeinden zur Ausweisung neuer Bauflächen haben sich am Eigenbedarf zu orientieren und sollen somit den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung, der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sowie den städtebaulichen Strukturen Rechnung tragen.

Die vorliegende Planungsabsicht kann aus landesplanerischer Sicht entsprechend der Stellungnahme vom 25.05.1999 bei Einhaltung der Grundsätze sowie bei Beachtung der Hinweise mitgetragen werden.

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Limberg im Landkreis Spree-Neiße in unmittelbarer Nähe der Stadt Cottbus. Die zuständige Gemeindeverwaltung befindet sich in Kolkwitz. Bis zum Altmarkt der Stadt Cottbus, als Mittelpunkt des Oberzentrums der Region, sind es nur wenige Kilometer.

Verkehrstechnisch ist der Ortsteil Limberg gut erschlossen. Die Landesstraße L 49 sowie eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle der Strecke Cottbus-Vetschau befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit der vorliegenden Planung soll eine unbebaute, brach liegende Ackerfläche einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 812 der Gemarkung Limberg und umfasst insgesamt eine Fläche von 8940 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 1000 m<sup>2</sup> schon bestehende Wohnbaufläche.

## 2.3 Orts- und Landschaftsbild

Im Nordwesten ist das geplante Baugebiet durch den Wiesendorfer Weg begrenzt. Im Nordosten und Südwesten wird es durch vorhandene Eigenheimbebauung und Gartenland umgeben. Südöstlich grenzt ein bereits realisiertes Wohngebiet an.

Die Architektur der vorhandenen Gebäude in unmittelbarer Umgebung ist allgemein schlicht und zurückhaltend. Bei der Farbgebung wurde auf bunte, grelle und leuchtende Farben verzichtet. Als Materialien sind hauptsächlich Putz- oder Klinkeroberflächen für die Wände und Ziegel für die Dächer anzutreffen.

## 2.4 Klima / Umwelt

Das Planungsgebiet gehört aus klimatologischer Sicht zum Wirkungsbereich des ostdeutschen Binnenklimas. Die mittleren Monatstemperaturen betragen etwa 17,5 bis 18,5°C im Juli und -1 bis -0,5°C im Januar. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,9°C.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt im Jahr durchschnittlich bei 563 mm.

Das Land Brandenburg wird ausnahmslos von Lockergesteinen mit darunter liegenden unverfestigten Sedimentgesteinen der Zeitalter Tertiär und Quartär bedeckt. Die bedeutendsten Grundwasservorkommen im gesamten Land befinden sich in quartären und tertiären Grundwasserleitern. In der Niederlausitz bestehen sehr hohe Potentialunterschiede des Grundwassers in kleinem Maßstab. Das Vorkommen an Grundwasser ist auf wenige Grundwasserleiter beschränkt.

Die Böden im Plangebiet weisen aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung geringe bis mittlere Qualitäten auf. Deponien, Altlastenverdachtsflächen o. dgl. sind nicht bekannt.

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Die mittlere Höhe liegt bei etwa 73,30 m über dem Höhenbezug DHHN 92. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht bekannt. Der Baugrund kann nach vorliegenden Aussagen als tragfähig eingestuft werden.

Schädliche Immissionen, die nach Art, Maß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarn herbeizuführen, wirken auf das Grundstück im Geltungsbereich nicht ein.

## 2.5 Verkehr / Technische Erschließung

- Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße vom Wiesendorfer Weg mit entsprechendem Wendehammer.

Die Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahn von 4,00 m Breite gestaltet werden. Die Fahrbahnbreite ist für den Begegnungsfall PKW/PKW mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Fußwege sind nicht notwendig. Das Niederschlagswasser der Straßen wird seitlich über eine Mulde versickert. Das Straßenprofil hat die unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

Ruhender Verkehr: Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs hat der Eigentümer des Baugrundstücks durch den Nachweis ausreichender Stellplätze gemäß Bbg BO Sorge zu tragen. Bei der Festlegung der Stellplätze für die Baugrundstücke sollte von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung ausgegangen werden.

- Technische Erschließung

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Umfeld alle notwendigen Medien der technischen Ver- und Entsorgung vorhanden. Die Einhaltung der für die Ver- und Entsorgung notwendigen technischen und rechtlichen Auflagen wird vom Vorhabensträger in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### Wasser und Abwasser

Die abwasserseitige Entsorgung des betreffenden Standortes erfolgt über den Anschluss des in der Stichstrasse neu zu verlegenden Sammlers an das vorhandene Kanalnetz im Wiesendorfer Weg.

Die Versorgung des Wohngebietes kann über die Trinkwasser-Leitung DN 80 der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG erfolgen, von der aus abzweigend eine TW-Leitung in die Stichstrasse zu verlegen ist.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet erfolgt über einen neu zu errichtenden Flachspiegelbrunnen an einer zentralen Stelle im Bereich des Plangebietes.

#### Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie sichert die envia M (Energie Sachsen Brandenburg AG).

#### Kommunikation

Das Wohngebiet wird fernmeldetechnisch aus Richtung Cottbus versorgt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen und erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Spree-Neiße.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Bereich des Standortes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bauausführung Bodendenkmale angetroffen werden, sind die Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg – DSchGBbg – vom 24.05.2004 einzuhalten.

## **3. Entwicklungsziel**

Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes wird das bestehende Siedlungsgefüge raumverträglich ergänzt. Die zukünftige Wohnbebauung orientiert sich an der historisch gewachsenen Bebauung entlang des Wiesendorfer Wegs sowie an der vorhandenen Neubebauung an der südöstlichen Seite des Plangebietes.

Das Wohngebiet soll zu einem attraktiven Eigenheimgebiet entwickelt werden. Es wird deshalb Wert auf eine lockere Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil gelegt. Im Geltungsbereich können maximal 10 Eigenheime gebaut werden. Es sind vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen. Doppelhäuser bilden die Ausnahme. Geschossbau und Reihenhäuser werden nicht zugelassen. Durch die getroffene Begrenzung soll eine aufgelockerte und maßvolle Verdichtung des Siedlungsbereiches zwischen Wiesendorfer Weg und der vorhandenen Neubebauung gewährleistet werden.

Im Baugebiet soll das Wohnen dominieren. Deshalb werden keine Nutzungen zugelassen, die Störungen verursachen können oder die Verkehr erzeugen.

Für die umliegenden bestehenden Wohngrundstücke sowie die gewerbliche und Forstwirtschaft sind durch die geplante Nutzung der Fläche keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen städtebaulicher Art auf die Nachbargemeinden sind nicht erkennbar.

Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sind durch die vorgesehenen Maßnahmen ebenfalls nicht zu erwarten.

## **4. Erläuterung der Festsetzungen**

Um das planerische Konzept der Gemeinde, welches den zukünftigen Zweck und die Eigenheit des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die folgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanZVO.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Im Übrigen wurden geplante Teilungen des Flurstückes und erkennbare Nutzungsgrenzen gewählt.

Das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Limberg umfasst eine Fläche von 8940 m<sup>2</sup> und schließt das Flurstück 812 der Flur 1 ein.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Flurstück 612 der Flur 1 der Gemarkung Limberg, im Osten durch Teilstücke des Flurstücks 446/1 und 811 der Flur 1 der Gemarkung Limberg, im Süden durch die Flurstücke 523/6, 532/14 und 447/7 der Flur 1 der Gemarkung Limberg und im Westen durch das Flurstück 525 der Flur 1 der Gemarkung Limberg begrenzt.

### **4.2 Grundgestaltung und Erschließung**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Mindestgröße der Grundstücke**

Für die Baufelder im geplanten Wohngebiet gelten die gleichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baufelder wurden numeriert. Die Festsetzungen für die Baufelder wurden, soweit dies möglich war, in Nutzungsschablonen zusammengefasst. Hinsichtlich der Nutzungsarten sind in allen drei Baufeldern die gleichen Nutzungen zulässig.

##### Art der Nutzung

Alle gem. § 4 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Von den im Abs.3 des §.4 Bau NVO aufgeführten gesetzlichen Ausnahmen werden nur die nicht störenden Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen.

Die Ausnahmen sollen nur zugelassen werden, wenn sie sich im Störgrad nur gering vom Wohnumfeld unterscheiden und kein, gegenüber der Wohnnutzung, erhöhter Verkehr zu erwarten ist. Großflächige Betriebe sind nicht zulässig.

Für den Umfang der Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgeblich. Das heißt, die Anlagen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes unterzuordnen. Die Genehmigungsbehörde prüft in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens, ob dem Antrag stattgegeben wird. Um die Eigenart des Gebietes zu wahren, kann die Ausnahme unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Der Antragsteller muss plausible Ausnahmegründe vorbringen um eine Baugenehmigung zu erlangen. Öffentliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, weil sie zusätzlichen Verkehr in die Siedlung ziehen würden und der Flächenverbrauch zu groß wäre.

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um eine möglichst nahtlose Eingliederung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung zu gewährleisten und eine zu hohe Dichte der Bebauung zu verhindern, dürfen Wohngebäude im Plangebiet nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 Bau GB). Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein attraktives Eigenheimgebiet mit hohem Freiflächenanteil zu schaffen, unmißverständlich gesichert werden. Gleichzeitig sind Zwei-Generationen-Haushalte möglich, was aus sozialen Gründen wünschenswert ist. Daneben kann mit einer Einliegerwohnung vielfach die Finanzierung besser gestaltet werden.

#### Maß der Nutzung

Für die Baufelder wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Der Wert darf durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 Bau NVO aufgeführten Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden.

Die festgesetzte GRZ und die Grundstücksgrößen im Plangebiet entsprechen den heutigen Anforderungen an Eigenheimgrundstücke. Die Werte berücksichtigen einerseits das Bedürfnis nach einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits das Prinzip des sparsamen Umgangs mit dem Bauland.

Die Gebäude im Geltungsbereich dürfen maximal zweigeschossig errichtet werden, wobei durch die Bestimmung der Traufhöhe das Dachgeschoss das zweite Vollgeschoss bildet. Damit ist gesichert, dass das übliche Maß der Umgebung nicht überschritten wird. Das Zulassen von voll ausgebauten Dachgeschossen ist im Interesse der Kostensenkung und der Schaffung von Wohnraum sinnvoll. Potentiell wird damit bei gleicher Nutzfläche weniger Baufläche versiegelt. Der Begriff des Vollgeschosses ist in der Bauordnung geregelt.

Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen denen des Umfeldes. Die maximale Traufhöhe ist mit 4,50 m festgeschrieben. Ergänzend wird festgesetzt, dass die OK Fertigfußboden nicht weniger als 0,15 m und nicht mehr als 0,75 m über der maßgebenden Geländeoberfläche betragen darf. Durch die Gebäudehöhen paßt sich das Wohngebiet dem vorhandenen Landschaftsbild gut an.

Bezugspunkt für die zulässige Socket-, Trauf- und Geländehöhen und auch für die Höhe der Einfriedungen ist die maßgebende Geländeoberfläche.

Maßgebende Geländeoberfläche ist die Höhe 73,30 bezogen auf das Höhensystem DHHN 92.

#### Mindestgröße der Grundstücke

Aufgrund der Lage des Plangebietes im dörflichen Umfeld wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 600 m<sup>2</sup> festgeschrieben.

### **4.2.2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

#### Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist ausschließlich eine offene Bebauung zulässig. Das entspricht der traditionellen Bautradition in den ländlich geprägten Gebieten der Region.

Die Grundstücke des Plangebietes dürfen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden, wobei angestrebt wird, in der Mehrzahl nur Einzelhäuser zu errichten. Da Doppelhäuser zu Kosteneinsparungen führen können und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland sollen sie im Bauland nicht generell ausgeschlossen werden. Allgemein weichen die Proportionen von Doppelhäusern nicht zu sehr von denen von Einzelhäusern ab.

In den Baufeldern werden die bebaubaren Flächen durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Mit den Bestimmungen wird die Lage der Hauptgebäude innerhalb der einzelnen Grundstücke festgesetzt. Ziel ist es, das Gestaltungskonzept zu verwirklichen und gleichzeitig den Bauherren einen Gestaltungsspielraum zu lassen. Kleine Nebengebäude, wie sie nach der Bauordnung auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Im Plangebiet wird nur Giebel- oder Traufstellung in Bezug zur Straße zugelassen. Das bedeutet, die Gebäude müssen rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie stehen.

### **4.2.3 Verkehrliche Erschließung**

#### Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt so, dass der öffentliche Straßenraum die Fahrbahn, die erforderlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Versickerungsflächen aufnehmen kann. Es erfolgt ein Anschluss der Erschließungsstraße an den Wiesendorfer Weg.

Die Grundstückszufahrt für das nördlich des bereits bebauten Grundstückes am Wiesendorfer Weg gelegene neue Baugrundstück hat aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild ebenfalls vom Wiesendorfer Weg zu erfolgen.

#### **4.3 Nebenplanungsgegenstände**

##### Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da hierfür kein Bedarf besteht.

##### Landwirtschaft / Wald

Flächen für Landwirtschaft und Wald werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

##### Technische Infrastruktur

Anlagen für erneuerbare Energien sind nach § 14 Abs.2 Bau NVO im Plangebiet möglich. Auch wenn derartige Anlagen bisher das Orts- und Landschaftsbild nicht bestimmen, werden damit Beiträge der zukünftigen Bewohner zum Umweltschutz möglich.

##### Stellplätze

Die gemäß Bauordnung notwendige Anzahl an Stellplätzen ist ortsüblich auf den Grundstücken nachzuweisen.

#### **4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise / Vermerke**

##### Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit keine Bodendenkmale entdeckt. Es muß dennoch mit dem Vorhandensein von Funden gerechnet werden. Auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Bodendenkmalen wird nachrichtlich hingewiesen.

Auf Grund der Bbg BO und wegen der Lage zur offenen Landschaft sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen im Plangebiet unzulässig. Zu der Kategorie gehören vor allen Dingen die allgemein großflächigen Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung.

#### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### Ermächtigung

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 Abs.8 der Bbg BO erlassen.

##### Gebäude

Die Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet sind gekennzeichnet durch einfache Formen und zurückhaltende Farbgebung, ohne jedoch moderne architektonische Lösungen auszuschließen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan können und sollen nur wesentliche Merkmale der Gebäude regeln und müssen die Realitäten im Umfeld berücksichtigen.

Die Dachlandschaft prägt das Orts- und Landschaftsbild entscheidend mit. Aus diesem Grund wird auf eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer orientiert. Deshalb werden steil geneigte symmetrische Dächer (bis 45°) in Form von Satteldächern favorisiert. Flach geneigte Dächer (mit > 25° DN), Walm- und Krüppelwalmdächer sollen aber im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Von einzelnen Dächern, die von der klassischen Dachform abweichen, sind keine gravierenden Störungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Mit der eingeschränkten Palette der Gestaltungsmöglichkeiten kann das angestrebte zurückhaltende Ortsbild garantiert werden. Expressive oder ortsfremde Lösungen werden ausgeschlossen. Die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Grundstückseigentümer wird dabei aber nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Gauben, Zwerggiebel sowie Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Farbgebung und Materialwahl für die Dächer hat sich am maßgeblichen Umfeld zu orientieren, welches durch ziegelrot bis dunkelbraun bzw. anthrazit für die Dachfarbe und durch traditionelle Hartdeckung mit Dachziegeln geprägt wird. Glänzende Oberflächen sind im Orts- und Landschaftsbild fremd. In Einzelfällen müssen aber auch andere Baustoffe möglich sein. Gerade mit den Methoden der Energieeinsparung und Gewinn von erneuerbaren Energien sind moderne Baustoffe verbunden. Diese innovativen Technologien und ökologisch sinnvollen Lösungen sollen aus dem Plangebiet nicht verdammt werden. Sie sind generell zugelassen.

Der Material- und Farbeinsatz für die Wände sollte sich wegen der Lage zur Landschaft vorwiegend auf traditionelle Mittel beschränken. Dabei werden großflächig eingesetzte grelle, bunte und ungebrochene Farben ausgeschlossen.

Die Außenwandflächen sind in Putz oder Klinker zu gestalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Orts- und Landschaftsbildes bestehen. Grundsätzlich sollen moderne Lösungen nicht verhindert werden, deshalb sind Fassadengliedernde Elemente und andersartige Baustoffe zur Betonung untergeordneter Flächen nicht generell ausgeschlossen.

Die Grundstücke sind, wegen der Gestaltung des Ortsbildes, zur Straße ortsüblich durch einen Zaun einzufrieden. Die Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m orientiert sich am Bestand. Damit wird die Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes der Gemeinde gewahrt. Hierbei ist auf lokal typische einfache Konstruktionen und Materialien (einfache Holz- und Metallzäune) zurückzugreifen. Weiterhin sind Hecken als Abgrenzung zur Straße zugelassen, wobei sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

siehe Anhang

Entsprechend § 233 Bau GB vom 20.07.2004 ist das Verfahren nach der bisher geltenden Fassung (Bau GB 1997/98) abzuschließen, womit für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. (siehe Anhang zum UVPG)