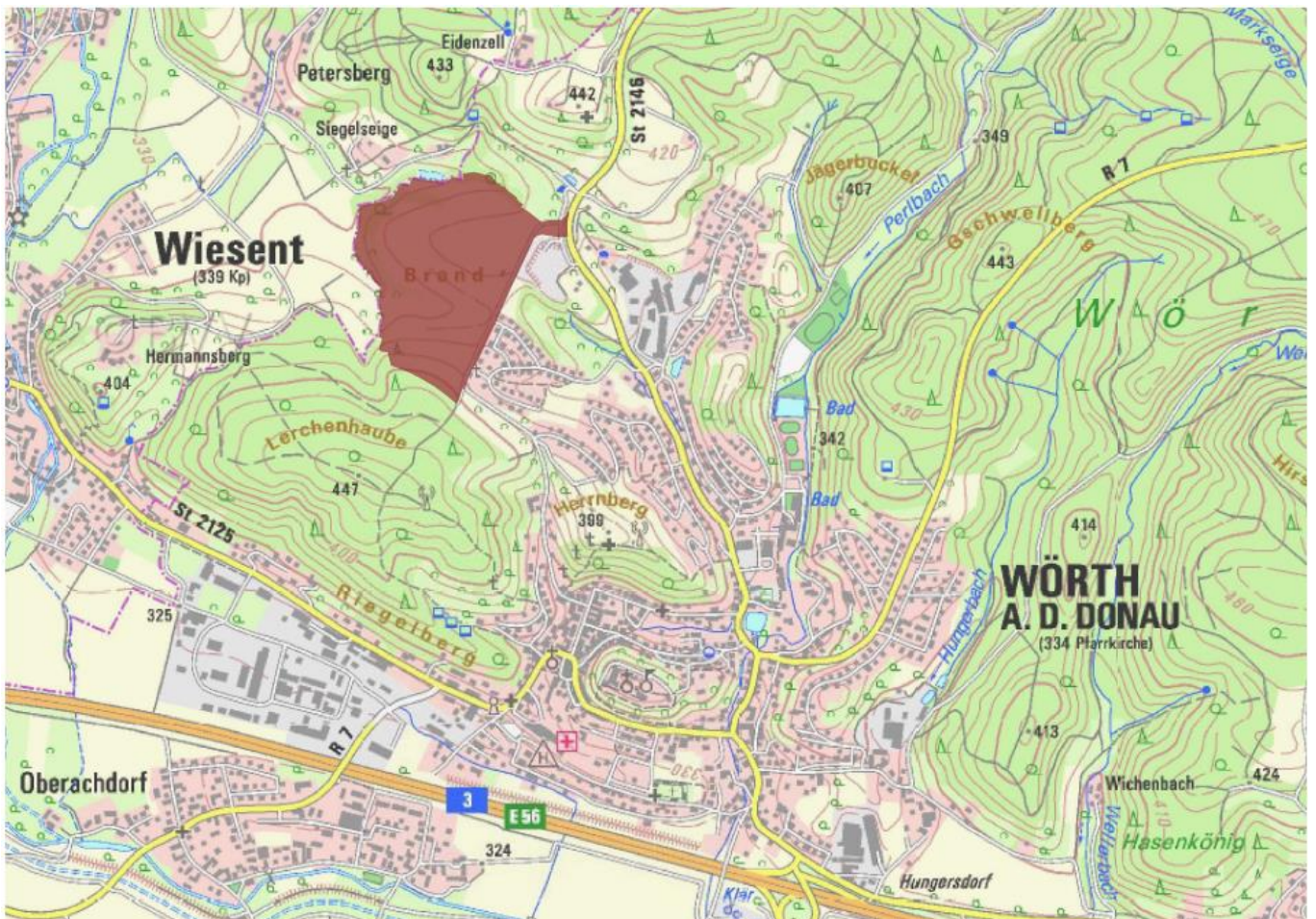


Bebauungsplan Am Brand 1. Änderung



Inhaltsverzeichnis

	Seite(n)
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand	3 – 5
Verfahrensvermerke	6 – 7
Begründung	8 – 14
Planzeichnung nach 1. Änderung in der Fassung vom 05.05.2022	15

Satzung

zur 1. Änderung

des qualifizierten Bebauungsplanes Am Brand

Die Stadt Wörth a.d.Donau erlässt auf Grundlage von § 13 sowie den §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand:

§ 1

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am Brand.

§ 2

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

1. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2., erhält folgende neue Fassung:

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7

2. Die Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7., Unterpunkt Garagen, erhält folgende neue Fassung:

Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zugelassen sind, auch bei zusammengebauten Garagen, begrünte Flachdächer.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Für das Areal 4 (Bebauung mit Kettenhäusern) gilt, dass die festgesetzten Baulinien der Festsetzung zum Stauraum vorgehen.

Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

Für die Bereiche WA1 und WA4:

- Wohneinheiten bis einschließlich 69 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz
- Wohneinheiten ab 70 m² bis einschließlich 199 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze
- Wohneinheiten ab 200 m² Wohnfläche mindestens drei Stellplätze

Für die Bereiche WA2, WA3 und WA 5:

- Wohneinheiten bis einschließlich 99 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz
- Wohneinheiten ab 100 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet. Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.

3. Die Festsetzung Anbauten/untergeordnete Bauteile, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, erhält folgende neue Fassung:

Anbauten in Form von Balkonen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind zulässig. Diese Anbauten dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 1,00 m) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Bei Anbauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckungen, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen, zulässig.

4. Die Festsetzung Anpassungspflicht, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, erhält folgende neue Fassung:

Im Bereich WA2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden bezüglich der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung sowie der Höhenentwicklung bei den Parzellen mit gleicher zulässiger max. FOK nach Tabelle 1.

Als Erstbauender gilt der, dessen Antrag auf Baugenehmigung oder dessen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zuerst, dabei vollständig, bei der Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau, eingegangen ist.

Die Anpassungspflicht gilt nicht nur für die Doppelhausbebauung und für die Reihenhausbauung des Bereichs WA2, sondern auch im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Bebauung mit aneinandergebauten Grenzgaragen.

5. Die Festsetzung Zulässige Geländeaufschüttungen und –abgrabungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, erhält folgende neue Fassung:

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind für jede Parzelle differenziert festgesetzt (Tabelle 1).

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und den Antragsunterlagen beizulegen. Es sind sowohl das im Planteil festgelegte Gelände, als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände, in den Antragsunterlagen darzustellen.

Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das vorgefundene Gelände auf mindestens 1 m Tiefe an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

6. Die Festsetzung Nutzungsschablone zu WA2 in der Planzeichnung, die die Verbindung zwischen dem Teilbereich WA2 und den in diesem Teilbereich zulässigen Bautypen herstellt, erhält folgende neue Fassung:

WA2	
0,4	0,7
o	DH 1/2/3/4 RH 1/2/3/4/7

§ 3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes Am Brand unverändert fort.

§ 4

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wörth a.d.Donau, den

Siegel

Josef Schütz

1.Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.01.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Am Brand im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 13.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.02.2022.

4. Zum überarbeiteten, erweiterten und vom Stadtrat gebilligten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis einschließlich 28.06.2022 beteiligt.

5. Der überarbeitete, erweiterte und vom Stadtrat gebilligte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis einschließlich 28.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 17.05.2022.

6. Die Stadt Wörth a.d.Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wörth a.d.Donau, den

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....
Josef Schütz
1.Bürgermeister

7. Ausfertigung

Wörth a.d.Donau, den

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....
Josef Schütz
1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus
(VG-Geschäftsstelle, Rathausplatz 1, 93086 Wörth a.d.Donau) zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wörth a.d.Donau, den

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....
Josef Schütz
1.Bürgermeister

Begründung

Der Bebauungsplan Am Brand ist auf Grundlage des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat am 26.03.2020, nach Ausfertigung am 31.03.2020 sowie nach ortsüblicher Bekanntmachung per 01.04.2020 in Kraft getreten.

Der Stadtrat hat sich durch Beschluss vom 13.01.2022 entschieden, eine 1. Änderung des Ursprungsplanes durch Erlass einer Änderungssatzung vorzunehmen.

Im Zuge der Anwendung der Festsetzungen des Ursprungsplanes, hier insbesondere bei der Beratung von Planern und Bauherrn hat sich gezeigt, dass punktueller Bedarf zur Anpassung der geltenden Festsetzungen besteht. Die Änderungen des geltenden Bebauungsplanes werden daher in pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen einer Satzungsänderung nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vorgenommen.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe von § 13 BauGB.

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht berührt (§ 13 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, noch dafür, dass bei der Änderungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären (§ 13 Abs. 1 Nrn. 1-3 BauGB).

Unter Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Durch die Änderung sind umweltrelevante Belange auf Basis einer Vorprüfung, nicht betroffen. Entsprechend wird unter Heranziehung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Am Brand, zum Zeitpunkt des Erlasses der Änderungssatzung und vor amtlicher Vermessung des Plangebiets sind dies die Flurstücke 603/19 und 603/31 Gemarkung Wörth a.d.Donau (Eintragungsbekanntmachung Amtsgericht Regensburg, Grundbuchamt, vom 08.03.2021 auf Basis Fortführungsnachweis des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 16.02.2021, FN für Wörth 1003 01 und 1003 02).

1. Textliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschosse

Im Bebauungsplan: Seite 51

Änderung:

Die für die verschiedenen Areale des Bebauungsplanes Am Brand jeweils festgesetzte maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen entfällt.

Bisherige Festsetzung im Wortlaut:

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0	max. III Vollgeschosse
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5	max. II Vollgeschosse
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7	max. II Vollgeschosse

Geänderte Festsetzung im Wortlaut:

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7

Begründung:

Die Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden soll zukünftig ausschließlich über die Festsetzung zur maximalen Wandhöhe erfolgen. Die Höhenlage von Gebäuden ist parzellenbezogen durch ein maximales Niveau der Gebäude (max. FOK-Höhe üNN) festgelegt. Die hangseitige Wandhöhe ist für jeden Bautyp festgesetzt (siehe dazu Textliche Festsetzungen, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 4., „Höhe der baulichen Anlagen“, Bautypen 1-7).

2. Textliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Garagen: Stellplatznachweis

Im Bebauungsplan: Seite 57

Änderung:

Die Stellplatzanforderung für die Areale WA 2, WA 3 und WA 5 wird reduziert.

Bisherige Festsetzung im Wortlaut:

Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zugelassen sind generell, auch bei zusammengebauten Garagen, begrünte Flachdächer.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

WA1 / WA2 / WA3 / WA4 / WA5

Wohneinheiten bis 70 m² Geschossfläche 1 Stellplatz
Wohneinheiten von 70 bis 200 m² Geschossfläche 2 Stellplätze
Wohneinheiten ab 200 m² Geschossfläche 3 Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.

Geänderte Festsetzung im Wortlaut:

Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 12 BauNVO sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zugelassen sind, auch bei zusammengebauten Garagen, begrünte Flachdächer.

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Für das Areal 4 (Bebauung mit Kettenhäusern), gilt, dass die festgesetzten Baulinien der Festsetzung zum Stauraum vorgehen.

Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

Für die Bereiche WA1 und WA4:

- Wohneinheiten bis einschließlich 69 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz

- Wohneinheiten ab 70 m² bis einschließlich 199 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze
- Wohneinheiten ab 200 m² Wohnfläche mindestens drei Stellplätze

Für die Bereiche WA2, WA3 und WA 5:

- Wohneinheiten bis einschließlich 99 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz
- Wohneinheiten ab 100 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet. Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.

Begründung:

Eine nicht unerhebliche Anzahl an Bauvorhaben umfasst eine Einlieger-Wohnung. Dies führt, auf Basis der bisherig geltenden Festsetzung, in einer erheblichen Anzahl von Fällen zu einem Stellplatzbedarf von insgesamt 3 oder 4 Stellplätzen.

Die nachzuweisenden Stellplätze müssen vor dem Gebäude situiert werden. Dabei kann der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz nachgewiesen werden. Alle Stellplätze müssen über die Grundstückszufahrt erschlossen werden. Die Grundstückszufahrten sind im Bebauungsplan restriktiv festgesetzt. Eine weitere Absetzung von Gebäuden, weg von der Erschließungsstraße, ist städtebaulich nicht wünschenswert und führt unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten in weiten Teilen des Geltungsbereichs zu Schwierigkeiten bei der Einhaltung der Festsetzung zur maximalen Wandhöhe.

Der Begriff Geschossfläche wird durch den Begriff Wohnfläche ersetzt. Der Begriff der Wohnfläche ist im Gegensatz zum Begriff der Geschossfläche eindeutig definiert. Die begriffliche Veränderung dient der besseren Anwendbarkeit der Festsetzung zum Stellplatznachweis.

Die Regelung zur Priorisierung der Festsetzung Baulinie für den Bereich WA4 entschärft den Konflikt, dass eine gleichzeitige Einhaltung der Festsetzungen Baulinie und der Festsetzung Stauraum faktisch nicht möglich ist.

3. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anbauten/ untergeordnete Bauteile

Im Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Aufhebung der Festsetzungen zur maximalen Tiefe und zur maximalen Breite von Anbauten wie Balkonen, Wintergärten oder Eingangsüberdachungen.

Bisherige Festsetzung im Wortlaut:

Anbauten wie Balkone, Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind zulässig. Anbauten dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 0,50 m) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,00 m und eine maximale Breite von 33% der Wandlänge des Hauptbaukörpers an die diese angrenzen festgelegt. Im Bereich von

Anbauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckung, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen zulässig.“

Geänderte Festsetzung im Wortlaut:

Anbauten in Form von Balkonen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind zulässig. Diese Neubauten dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 1,00 m) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Bei Neubauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckungen, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen, zulässig.

Begründung:

Die bisherige Festsetzung maximaler Tiefe und Breite für Balkone, Wintergärten und Eingangsüberdachungen wird als nicht erforderlich eingestuft und führt zu einer unnötigen Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn.

4. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anpassungspflicht

Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Konkretisierung der festgesetzten Anpassungspflicht des „Nachbauenden an den Erstbauenden“

Bisherige Festsetzung im Wortlaut:

Im WA2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden bezüglich Dachform/-neigung/-deckung, sowie der Höhenentwicklung bei den Parzellen mit gleicher zulässiger max. FOK nach Tabelle 1

Geänderte Festsetzung im Wortlaut:

Im Bereich WA2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern zulässig. Hier gilt ein Anpassungsgebot des Nachbauenden an den Erstbauenden bezüglich der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung sowie der Höhenentwicklung bei den Parzellen mit gleicher zulässiger max. FOK nach Tabelle 1.

Als Erstbauender gilt der, dessen Antrag auf Baugenehmigung oder dessen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zuerst, dabei vollständig, bei der Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau, eingegangen ist.

Die Anpassungspflicht gilt nicht nur für die Doppelhausbebauung und für die Reihenhausbauung des Bereichs WA2, sondern auch im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Bebauung mit aneinandergebauten Grenzgaragen.

Begründung:

Die Ergänzung ist erforderlich, um eine für die Bauherren nachvollziehbare und für den Vollzug anwendbare Regelung zu schaffen. Die Regelung dient auch der Prävention von Konflikten zwischen den Bauherren benachbarter Parzellen.

5. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zulässige Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen

Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Wegfall der Beschränkung für Zufahrten zu Grenzgaragen, dass das vorgefundene Gelände nur bis zu einer Tiefe von maximal 6 Metern an der Grundstücksgrenze verändert werden darf.

Bisherige Festsetzung im Wortlaut:

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen und –abgrabungen sind für jede Parzelle differenziert festgesetzt (Tabelle 1).

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und dem Bauantrag beizulegen. Es ist, sowohl das im Planteil festgelegte Gelände, als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauanträgen darzustellen.

Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten (bis max. 6m Tiefe) ist das vorgefundene Gelände auf min. 1m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Geänderte Festsetzung im Wortlaut:

Maximal zulässige Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind für jede Parzelle differenziert festgesetzt (Tabelle 1).

Die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche ist durch ein Nivellement aufzunehmen und den Antragsunterlagen beizulegen. Es sind sowohl das im Planteil festgelegte Gelände, als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände, in den Antragsunterlagen darzustellen.

Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das vorgefundene Gelände auf mindestens 1 m Tiefe an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Begründung:

Die bisherige Festsetzung wird vereinfacht und an die, im Sinne der Bauleitplanung, gewünschte Nutzung des Grenzbaurechts für Garagen, angepasst. Jede Bauparzelle verfügt über ein Baufenster (Baugrenzen), das die Lage der Garagen/Grenzgaragen, auch in den rückwärtigen Teil des Grundstücks hinein, begrenzt.

6. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bautypen im Areal 2, Teilbereich Reihenhausbauung

Bebauungsplan: Seite 60 sowie Planzeichnung Nutzungsschablone

Änderung:

Der Teilbereich des Areals 2 für die Reihenhausbauung umfasst die Parzellen Nrn. 2.01 bis einschließlich 2.08. Zugelassen für diesen Teilbereich sind die Bautypen 1, 2, 3 und 4

mit den Dachformen Satteldach, Pultdach oder versetztem Pultdach. Erweiterung dieser Festsetzung durch Zulassung des Bautyps 7 mit der Dachform Flachdach begründ

Bisherige Festsetzung:

WA2	II
0,4	0,7
o	DH/RH 1/2/3/4

Geänderte Festsetzung:

WA2	
0,4	0,7
o	DH 1/2/3/4 RH 1/2/3/4/7

Begründung:

Die betreffenden Parzellen der Reihenhausbebauung im Areal WA2 sind relativ flach. Um die Höhenentwicklung der nicht unerheblich großen Baukörper und damit das Erscheinungsbild dieser Bebauung städtebaulich günstig zu beeinflussen, wird für den Teilbereich WA2 die Bebauung mit dem Bautyp 7 zugelassen, der eine maximale Wandhöhe von 6,50 m über dem hergestellten Gelände festsetzt.