

3.0 Erläuterungsbericht zum Entwurf

3.1 Planungskonzept

Der Bebauungsplan sieht gem. der Aufgabenstellung und dem Aufstellungsbeschluß eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern vor, wobei die Grundstücksgrößen relativ klein zu halten sind.

Entlang des Kiebitzweges sind freistehende Einfamilienhäuser mit dem Giebel zur Erschließungsstraße geplant. Es wird die Gebäudestellung des dort bestehenden Einfamilienhauses als städtebaulich-gestalterisches Prinzip aufgegriffen.

Auf einen Hochkeller ist jedoch zu verzichten. Sämtliche Gebäude des Planungsgebietes sind nicht unterkellert. Die erforderlichen Nebenräume befinden sich im Erdgeschoß. Dies erfordert eine Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude.

Die Grundstücksgröße der zuvor beschriebenen Bebauung entlang des Kiebitzweges beträgt i.M. 530 m².

Der nördliche Zipfel des Bebauungsgebietes ist mit Doppelhäusern beplant. Die Gebäude stehen wie die gegenüberliegenden bestehenden Einfamilienhäuser mit der Traufe zum Grünauer Weg.

Die Grundstücksgröße beträgt i.M. 600 m².

Der überwiegende Teil des allgemeinen Wohngebietes soll mit Reihenhäusern bebaut werden.

Eine städtebauliche Gliederung der Reihung erfolgt durch Vor- und Rücksprünge, Versätze sowie Fußwege und offene Stellflächen. Der First verläuft jeweils parallel zum Grünauer Weg.

Das Achsmaß beträgt 9,0 bzw. 7,0 m und ergibt sich aus der unterschiedlichen Lösung der Anordnung der Stellflächen (vgl. Pkt. 3.3.1).

Die Grundstücksgröße beträgt i.M.
235 m² (9,0 m Achsmaß)
270 m² (7,0 m Achsmaß)

Die Wiese im Bereich des Grabens an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes ist als Spiel- und Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche liegt, unter Berücksichtigung, daß nördlich des Bebauungsgebietes ein weiteres Wohngebiet erschlossen werden soll, relativ zentral.

Entlang des Grabens ist ein kombinierter Rad- Fußweg vorgesehen.

3.2

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1) In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten ist jeweils das höchstzulässige Geschöß nur im ausgebauten Dachgeschöß zulässig.
- 2) Die dem Wohngarten zugewandten Baugrenzen oder Baulinien dürfen als Ausnahme für eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten, überdachte Freisitze und Anbauten auf $\frac{3}{5}$ der Gebäudelänge, bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, wenn die Geschößflächen- und Grundflächenzahl und die Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3) Auf der Erschließungsseite im Bereich des Hauseinganges darf zur Bildung eines Windfangs die Baulinie oder Baugrenze für eingeschossige Bauteile in einer Fläche von $2,5 \times 2,5$ m als Ausnahme überschritten werden, wenn die Geschößflächen- und Grundflächenzahl eingehalten werden.
- 4) Die Überschreitung der zulässigen Geschöß- und Grundflächenzahl um 50 v.H. ist bei Grundstücken mit Reihenhäusern als Ausnahme möglich, wenn andere Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen und die Abstandsflächen eingehalten werden.
- 5) Die Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens der Wohngebäude darf nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks liegen.
- 6) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; das gilt nicht für die unter 2) und 3) genannten Bauteile sowie für Garagen und Car-ports.
Garagen und Car-ports können die Baulinien und Baugrenzen als Ausnahme um max. 3,5 m überschreiten bzw. in den Abstandsflächen der Gebäude errichtet werden.

- 7) Für den Nebenbaukörper ist eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfist mindestens 0,5 m niedriger als der Hauptfirst liegt und höchstens $\frac{2}{3}$ der Länge des Hauptfirstes hat.
- 8) Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge zulässig.
- 9) Für die Dacheindeckung der Gebäude dürfen nur rote oder rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen verwendet werden.
- 10) Flachdächer sind auch für den Nebenbaukörper unzulässig.
- 11) Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden bis zum Anschnitt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.
- 12) Die Außenwandflächen aller Wohngebäude sind in Kratz- oder Strukturputz weiß oder cremefarben bzw. Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Verwendung von Sichtmauerwerk sind weiße Vormauerziegel zu verwenden. Ausnahmen für besondere Bauteile sowie für Teilflächen bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen sind zulässig.
- 13) Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind für alle Außenwandflächen der einzelnen Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in Farbe und Struktur anzuwenden.
- 14) Abweichungen von den Festsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Haupterschließung erfolgt vom Grünauer Weg aus und wird sowohl durch Anliegerstraßen (3,5 m breit) als Einbahnstraßen und zweispurige Fahrbahnen (6,5 m breit); jeweils mit 1,5 m breiten Fußwegen, gewährleistet.

Die Einbahnstraßen dienen einerseits der Verkehrsberuhigung, andererseits werden dadurch die Kosten für die Erschließung im Vergleich zu einem durchgängigem zweispurigem System reduziert.

An den zweispurigen Heideweg schließt die mittlere Erschließungsstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft zweispurig mit beidseitigen Fußwegen an.

Der Kiebitzweg und die nördliche Anliegerstraße sind einspurig vorgesehen. Um die erforderliche Straßenbreite einschließlich Fußweg zu erhalten, sind die Grundstücke westlich des Kiebitzweges um ca. 1,5 m zu verkleinern.

Ebenso ist eine Verkleinerung der Grundstücke nördlich des Heideweges um ca. 3,0 m erforderlich. Dadurch wird eine zweispurige Anbindung an das bestehende östliche Wohngebiet gewährleistet.

Zwischen den Reihenhäusern entlang des Grünauer Weges sind Fußwege als Spielwege geplant, die zur fußläufigen Erreichung der weiter östlich gelegenen Gemeinschaftsstellflächen dienen.

Die Gemeinschaftsstellflächen sind für die Gebäude vorgesehen, die ein Achsmaß von 7,0 m haben, da hier im Erdgeschoß keine Garage eingeordnet werden kann. Die anderen Reihenhäuser (9,0 m Achsmaß) sind mit Garagen im Erdgeschoß des Hauptbaukörpers vorgesehen.

Die Doppelhäuser haben angelagerte Garagen oder Car-ports. Ebenso die Einfamilienhäuser.

Die Stellplätze für Besucher sind entweder als offene Stellplätze auf dem Grundstück oder als Stellplätze entlang des Grünauer Weges und der mittleren Erschließungsstraße (Parkbord) geplant.

Weitere Stellflächen können im Bereich der nördlichen Aufweitung des Kiebitzweges realisiert werden.

3.3.2 Wasser

Die angrenzenden Wohngebiete sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Wohngebiet, welches der Bebauungsplan umfaßt, ist ebenfalls an das Versorgungssystem anzubinden, wobei die vorhandene Leitungsdimensionierung überprüft werden muß. Es ist davon auszugehen, daß die Rohrdurchmesser nicht mehr ausreichen.

3.3.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist zentral vorzusehen, d.h. einzelne Sammelgruben kommen nicht zur Anwendung.

3.3.4 Elektro

Die Wohngebiete nördlich und nord-westlich des Standorts sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.
Über eine neu zu verlegende Hauptleitung ist das in Planung befindliche Wohngebiet anzubinden.

3.3.5 Post

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist die Postverkabelung durchzuführen.

3.3.6 Heizung

Es wird davon ausgegangen, daß, unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes, eine autarke Beheizung der Gebäude über Öltanks vorzunehmen ist.

Dies trifft auch für die Reihenhäuser zu. Die Reihenhäuser sind auf Ölbasis einzeln und nicht blockweise zu beheizen.

4.0

Zusammenfassung

Insgesamt sind auf dem Planungsgebiet vorgesehen:

Einzelhäuser: 8
Doppelhäuser: 4
Reihenhäuser: 40

Summe : 52 Einfamilienhäuser

Die Grundstücksgrößen betragen i.M.:

Einzelhäuser: 530 m²
Doppelhäuser: 600 m²
Reihenhäuser: 235 ... 270 m²

Durchschnitt: 320 m²
