

Bebauungsplan

"Hinter der Nauwiese, Änderung II"

**Ortsgemeinde Theisbergstegen
Ortsteil Godelhausen**

**Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: Dezember 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Theisbergstegen
Schulstraße 35
66871 Theisbergstegen

Bearbeiter:

iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, im Dezember 2020

0.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
0.2.	Bestandteile.....	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	5
1.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1.3.	Die Höhe baulicher Anlagen.....	5
1.1.4.	Bauweise.....	6
1.1.5.	Stellplätze und Garagen.....	6
1.1.6.	Nebenanlagen.....	6
1.1.7.	Verkehrsflächen.....	6
1.1.8.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
1.1.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
1.1.10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
1.1.11.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
1.1.12.	Hinweise.....	11
1.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
1.2.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	12
1.2.2.	Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen.....	12
1.2.3.	Einfriedungen.....	13
2.	Begründung.....	14
2.1.	Allgemeines.....	14
2.2.	Erfordernis der Planung.....	14
2.3.	Verfahren.....	14
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
2.5.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	15
2.5.1.	Höhe baulicher Anlagen.....	15
2.5.2.	Stellung baulicher Anlagen.....	15
2.5.3.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen.....	15
2.5.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
2.5.5.	Dachform, Dachneigung und -eindeckung.....	15
2.5.6.	Fassadengestaltung.....	15
2.5.7.	Einfriedungen.....	15
2.6.	Belange des Naturschutzes.....	15

0.1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 ((BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), BS 2020 1, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -)** Vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970** (GVBl. 1970,S.198)

0.2. Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind

- Begründung

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Das zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angestrebte Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl GRZ	=	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	=	0,6

1.1.3. Die Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante (OK) der Straße und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Traufhöhe darf bergseitig max. 6,50 m betragen, wobei eine sichtbare Wandhöhe von max. 6,25 m zulässig ist (siehe Schemaschnitt). Die Traufhöhe talseitig der Erschließungsstraße beträgt 3,50 m bzw. max. 6,25 m sichtbare Wandfläche (gemäß Schemaskizze). Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen und Carports.

Im Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung dürfen bauliche Anlagen die nachfolgenden maximalen Bauhöhen nicht überschreiten:

- bauliche Anlagen mit einer geplanten Dachneigung $>15^\circ$: maximal zulässige Bauhöhe von 227,5 m ü NHN, eine Firsthöhe von 10 m darf dadurch jedoch nicht überschritten werden;
- bauliche Anlagen mit einer geplanten Dachneigung $<15^\circ$: maximal zulässige Bauhöhe von 225,5 m ü NHN, eine Firsthöhe von 8 m darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.1.4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung in dem Bebauungsplan verbindlich. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen und Carports.

Die Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

1.1.5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO und § 47 LBauO)

Garagen und Stellplätze sind sowohl außerhalb als auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Eine Unterbauung der 20-kV-Starkstromfreileitung im Schutzbereich ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.1.6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Unterbauung der 20-kV-Starkstromfreileitung im Schutzbereich ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.1.7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung gegliedert in Fahrbahnen mit seitlichen Pflasterinnen als multifunktionale Verkehrsflächen auszubilden.

Planstraße "A" erhält eine breite von 5,50 m und wird mit einem Wendepplatz (Wendekreisdurchmesser 12,0 m) ausgestattet.

Planstraße "B" erhält eine Breite von 5,0 m.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg festgesetzt; Zur Erreichbarkeit landwirtschaftlich oder gärtenrisch genutzter Grundstücke ist die Anbindung eines Wirtschaftsweges an die Erschließungsstraße erforderlich. Der Wirtschaftsweg wird in 3,0 m Breite hergestellt und erhält eine wassergebundene Decke als Oberfläche.

Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.1.8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Plan mit Erhaltungsgeboten gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern bauarbeitenbedingte Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Sind Rodungen unvermeidbar, sollen sie außerhalb der Vegetationszeit (Oktober - Februar) stattfinden.

Die im Plan dargestellten Bäume an der Planstraße sind mit einer Abweichung von +/- 5 m zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Auf einem Teil des Flurstücks Nr. 946 sowie auf der Ersatzfläche östlich des Godelhäuser Friedhofs (Flurstück Nr. 520) und auf Teilen der Flurstück-Nr. 921, 929, 941 und 942 werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Diese landespflegerischen Maßnahmen sind den Bauflächen zuzuordnen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Neuanlage und dauerhafte Erhaltung einer Streuobstwiese:

Auf den o. g. Flurstücken (946 und 520) sind Obstbaum-Hochstämme (Arten: siehe Pflanzliste, Tabelle 6) im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen. Das Grünland bleibt als Unterwuchs erhalten, ist aber extensiv zu pflegen. (Zur Durchführung: vgl. Förderprogramm umweltschonender Landbewirtschaftung, 1993).

Pflanzung von Hecken:

Entlang der geplanten Streuobstwiesen auf Flur-Nr. 946 sind partiell Hecken als Schutzgehölze aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern zu pflanzen (siehe Pflanzliste, Tabelle 2).

Auf der Pflanzfläche im Norden des Baugebietes (Teil von Flurstück Nr. 921) ist ein Vogelschutzgehölz aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern (überwiegend Dorn- und Beerensträucher) anzupflanzen.

Auf Teilen des Flurstücks Nr. 929 sind Maßnahmen im Zusammenhang mit wasserwirtschaftlichen Belangen durchzuführen:

Auf einer Strecke von ca. 50 m ist der Hohlbach offen zu legen (eigenes Verfahren mit Fachplanung) und naturnah zu gestalten (Muldenprofil, Initialpflanzung von Feuchtvegetation siehe Pflanzliste, Tabelle 5). Der parallel zum Hohlbachweg verlaufende Bachabschnitt ist ebenfalls offen zu legen, ist jedoch in einer Pflasterrinne zu führen. Ein weiterer Teil des Grundstücks ist als öffentliche Grünfläche, z. T. mit Sträuchern und Heistern, zu bepflanzen. Aus dem Straßenbereich abfließendes Oberflächenwasser ist mittels eines unbefestigten Grabens dem Hohlbach zuzuleiten.

Die verwilderte Obstwiese auf Flurstück Nr. 941 ist durch fachgerechte Pflege aufzuwerten (Entbuschung, Rückschnitt, Nachpflanzung). Die westlich angrenzende Obstwiese (Flurstück Nr. 942) ist durch Pflanzung von Hochstämmen zu ergänzen und extensiv zu nutzen.

Die naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen dienen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geplanten Baumaßnahmen auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen und die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135a Abs. 2 BauGB diesem Bebauungsplan und den Baugrundstücken zugeordnet.

Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §135c BauGB.

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzlisten zu beachten:

Tabelle 1: Pflanzliste Bäume (g = großer Baum)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (g)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> (g)
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (g)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (g)
Sandbirke	<i>Betula pendula</i> (g)
Hochstämmige Obstbäume	Prunus- und Malus-Sorten (private Grünfläche)
Walnuss	<i>Juglans regia</i> (g)
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> (g)

Tabelle 2: Pflanzliste Sträucher / Heister

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
u.a. Wildrosen	
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Obstsorten	Prunus- und Malus-Sorten
Beerensträucher	Rubus- und Ribes-Arten
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Tabelle 3: Pflanzliste Fassadenbegrünung (S = Selbstklimmer)

Gemeinde Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmasnii" & "Veitchii" (S)
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> "Radicans" (S)
Efeu	<i>Hedera helix</i> (S)
Immergrüne Heckenkirsche	<i>Lonicera henryi</i>
Glycinie	<i>Wisteria sinensis</i>

Tabelle 4: Pflanzliste Dachbegrünung

Dost	<i>Oreganum vulgare</i>
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>
Königskerze	Verbascum-Arten

Tabelle 5: Pflanzliste Bachsäume und Gräben

Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Iris	<i>Iris pseudacorus</i>
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Rohrkolben	<i>Typha angustifolia</i>

Tabelle 6: Geeignete Obstarten

Apfel	Goldrenette, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Kohlapfel, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskop, Schafnase, Winterrambour, Siebenschläfer
Birne	Alexander Lucas, Conference, Gelllets Butterbirne, Pastorenbirne
Zwetschge und Mirabellen	Hauszwetschge, Nancymirabelle
Süßkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche, große Princesskirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

1.1.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und BauGB)

Im Zuge des Straßenbaumaßnahme erforderlich werdende Böschungsflächen, wie im Plan dargestellt, sind auf den künftigen privaten Baugrundstücken zu dulden. Die Böschungen sind in einem maximalen Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 anzulegen.

1.1.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Zur Ableitung der Oberflächenwasser sind Privatgrundstücke mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kusel bzw. zugunsten der Oberlieger zu belasten. Die Ableitung in Mulden / Gräben oder in geschlossenen Leitungen ist zu ermöglichen und zu dulden. Geh- und Leitungsrechte sind auch zugunsten der Stadtwerke Kusel zur Wasserversorgung des Gebietes erforderlich.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Starkstromfreileitung, wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Starkstromfreileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

1.1.11. Nachrichtliche Übernahmen

- a) Die Überbauung von Schutzstreifen bei unterirdischen Versorgungsleitungen ist verboten. In Ausnahmefällen muss Rücksprache genommen werden mit dem Versorgungsträger.
- b) Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- c) Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet werden.
- d) Oberflächenwässer können als Brauchwasser genutzt werden

1.1.12. Hinweise

Grünordnerische Festsetzungen

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde in regelmäßigem Abstand von ca. 3 Jahren zu kontrollieren.

Die anzupflanzenden Bäume sind nicht lagegetreu dargestellt.

Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind soweit wie möglich auf den Baugrundstücken einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.

Fassadenbegrünungen sowie Dachbegrünung sind erwünscht. Geeignete Arten: siehe Pflanzliste.

Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich der 20-kV-Starkstromfreileitung müssen sich an den Richtlinien der Pfalzwerke AG Ludwigshafen (Maßnahmen im Schutzbereich) orientieren. Hochstämmige Bäume dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromfreileitung angepflanzt werden.

20-kV-Starkstromfreileitung (Pfalzwerke AG)

Für die von der 20kV-Freileitungstrasse tangierten Grundstücke sind die Bauanträge bzw. Bauunterlagen der Pfalzwerke AG, Betriebsabteilung Otterbach, zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Herstellung/Änderung von Bauwerken. Garagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20-kV-Freileitung, ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/- freie Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Im Grundbuch ist für das Flurstück 1434 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Pfalzwerke AG eingetragen.

Die Dienstbarkeit sieht vor, dass im insgesamt 20 m breiten Schutzstreifen der Freileitung – von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 10 m gemessen – bauliche Anlagen mit Höhenbeschränkung errichtet werden dürfen.

Damit die Bauhöhen (vgl. Nr. 1.1.3) realisiert werden können, ist von den Bauherren sicherzustellen, dass im Schutzstreifen der Freileitung alle Baustoffe und Dacheindeckung und der Abschlüsse von Öffnungen im Dach (z.B. Lichtbänder) der baulichen Anlage, gemäß Leitungsbaunorm DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) den Anforderungen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.2.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Es sind alle geneigten Dachformen, auch zusammengesetzte, zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen und Carports ist die Dachform freigestellt.
- Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Die festgesetzte Dachneigung beträgt 10° - 38°. Für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen und Carports ist die Dachneigung freigestellt.
- Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelgauben dürfen nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Dachlänge betragen.
- Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Als Dacheindeckung sind nur harte Bedachungsarten zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Schuppen, Garagen und Carports ist die Bedachungsart freigestellt.
- Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Fassaden - Holz-Blockbauweise sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

1.2.2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. zu 10% zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä). Mindestens 70% der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche abzulegen. Mindestens 20% der Flächen sind mit vorwiegend einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste). dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich. Auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen werden freiwachsende Hecken aus vorwiegend heimischen Arten gepflanzt.

- Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breit gefugtes Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser den gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen).
- Der Wirtschaftsweg ist mit wassergebundener Wegdecke anzulegen.

1.2.3. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Maschendraht ist nicht zulässig.

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Theisbergstegen hat beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter der Nauwiese" zum zweiten Mal zu ändern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter der Nauwiese" sind noch zwei Grundstücke unbebaut. Einzelne Festsetzungen werden nicht mehr als zeitgemäß angesehen. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung architektonisch und nutzungsmäßig zeitgemäßer Wohnbebauung.

Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angepasst werden. Daher werden im Folgenden nur die geänderten und ergänzten Festsetzungen erläutert und begründet. Sämtliche Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hinter der Nauwiese" und "Hinter der Nauwiese, Änderung I", die von diesem Bebauungsplan nicht abgeändert werden, gelten unverändert fort.

2.2. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Theisbergstegen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Entwicklung.

2.3. Verfahren

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das städtebauliche Konzept wird durch die beabsichtigten Änderungen in seinen Grundzügen nicht verändert.

Entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Godelhausen und schließt ans die bebaute Ortslage in westlicher Richtung an. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1,46 ha.

2.5. Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im Schutzbereich der 20-kV-Starkstromleitung werden entsprechend der textlichen Festsetzungen beschränkt, damit eine sichere Bebauung innerhalb des Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromleitung ermöglicht werden kann.

2.5.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Hauptfirstrichtung bestimmt und ist gemäß den im Plan dargestellten Gebäudevorschlägen auszuführen. Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung im Straßenraum sicherzustellen.

2.5.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen

Die Festsetzung zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind erforderlich, um die technische Erschließung des Plangebiets über private Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern. Die festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2.5.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, um den Bauherren höchstmögliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu bieten.

2.5.5. Dachform, Dachneigung und -eindeckung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und -eindeckung orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Zudem ist die Änderung der zulässigen Dachformen und die Erweiterung der zugelassenen Dachneigungen aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Damit ist auf der einen Seite eine moderne Architektur möglich, andererseits ist gewährleistet, dass diese respektvoll mit der angrenzenden Bestandsbebauung umgeht und sich in die Umgebung einfügt.

2.5.6. Fassadengestaltung

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

2.5.7. Einfriedungen

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraumes ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Der Ausschluss weniger Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes bei.

2.6. Belange des Naturschutzes

Da sich die Art und Maß der baulichen Nutzung durch die Änderung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplans „Hinter der Nauwiese“ vom 18. August 1999 nicht verändert, ent-

steht keine erneute Ausgleichspflicht, da durch die Änderung keine neuen Vorhaben begründet werden. Der landschaftspflegerische Begleitplan von 1999 ist weiterhin ziehen. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des nennbereichs. Die nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen heute noch immer intensiv bewirtschaftete Grünflächen auf. Dieser Verlust des Grünlandes stellt keinen gravierenden Konflikt mit den landespflegerischen Zielsetzungen dar.