

Bebauungsplan

"Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan Neufassung und Erweiterung I"

Ortsgemeinde Etschberg

**Verbandsgemeinde Kusel - Altenglan
Landkreis Südwestpfalz**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: August 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Etschberg
Hofstraße 8
66871 Etschberg

Bearbeiter:

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

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

.....
Stefan Altschuck
(M. Sc. Umweltplanung und Recht)

Heltersberg, im August 2020

0.1.	Vorbemerkungen	4
0.2.	Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" von 1961	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile	5
2.	Begründung	8
2.1.	Allgemeines	8
2.1.1.	Erfordernis der Planung	8
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.1.3.	Planungsrechtliche Situation.....	8
2.1.4.	Verfahren	9
2.2.	Städtebauliche Situation	10
2.2.1.	Plangebiet.....	10
2.2.2.	Durchgeführte Änderungen.....	10
2.3.	Städtebauliche Planung	10
2.3.1.	Städtebauliche Lösung	10
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	11
2.4.	Begründung der baurechtlichen Festsetzungen	11
2.4.1.	Flächenbilanz.....	11

0.1. Vorbemerkungen

- Die Gemeinde Etschberg hat die Änderung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" unter der Bezeichnung „Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan Neufassung und Erweiterung I“ beschlossen.
- Der Änderungsbereich diene als Vorbehaltsfläche für die evangelische Kirche. Dies soll mit der vorliegenden Änderung angepasst werden, da sich der Bedarf kirchlicher Einrichtungen der Gemeinde Etschberg geändert hat. Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) beibehalten. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird durch die Änderung angepasst sowie ein befahrbarer Wohnweg eingefügt, um effektiv die Wohnnutzung zu verwirklichen.

0.2. Gültigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" von 1961

Die Festsetzungen, Ausweisungen und Darstellungen des bisher gültigen Bebauungsplans bleiben für den nicht zu ändernden Bereich weiterhin gültig. Für den mit dem vorliegenden Änderungsplan geänderten Bereich sind sie gültig, soweit sie nicht durch neue Festsetzungen ersetzt werden oder diesen neuen Festsetzungen widersprechen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);
- 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).
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz für das Land Rheinland Pfalz (Landeswassergesetz LWG), zuletzt geändert am 27.17.2015 (GVBl. S. 383);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1574);
- 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);

- Landesstraßengesetz für Rheinland Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
 - Begründung
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl GRZ	=	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	=	0,8

1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3.4. Bauweise

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

Im Plangebiet wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

1.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.6. Stellplätze und Garagen

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

Garagen sind hinter der Baugrenze, jedoch im Mindestabstand von 5,00 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden. Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

1.3.7. Nebenanlagen

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

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

Nebengebäude sind bis 40 qm Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften maßgebend.

1.3.8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg festgesetzt.

1.3.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebiets zurückzuhalten und zentral zu versickern.

Auf den Flächen sind Gräben und Versickerungsmulden anzulegen.

1.3.10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.3.11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB)

Der gemäß der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

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

- Es sind alle beidseitig geneigten Dachformen zulässig, bei einer Dachneigung von 15-48 °.
- Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Vorhandene erhaltenswürdige Bäume sind soweit als möglich zu schonen. Hausumgebende Anlagen dürfen den Ortscharakter nicht beeinträchtigen.
- Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz ohne starke Musterung zu versehen. Verblendung mit glasiertem Material ist untersagt.

1.4.2. Werbeanlagen

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

Blinkende Leuchtreklame sind untersagt.

1.4.3. Einfriedungen

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

Die Sockelmauern von Einfriedungen dürfen nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Rohrgeländer, Maschendraht oder ähnlich störenden Material ist untersagt.

Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese in Sichtbeton auszuführen oder die Sichtflächen zu verkleiden, jedoch nicht in glasiertem Material.
Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

1.4.4. Stellplätze und Garagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden können. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan“ liegt innerhalb der Gemarkung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan und umfasst ca. 2.732 m² (0,2732 ha).

Die Satzung zum Baugebiet "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" trat 1977 erstmals in Kraft.

2.1.1. 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 Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf Teile der Flurstücke

- 800 (Teilfläche)
- 801 (Teilfläche)
- 802 (Teilfläche)
- 803 (Teilfläche)
- 804 (Teilfläche).

Im Ursprungsbebauungsplan befindet sich im Änderungsbereich ein Baufenster mit der Ausweisung als Vorbehaltsfläche für die evangelische Kirche. Da sich die Anforderungen an Einrichtungen für kirchliche Zwecke in der Gemeinde Etschberg geändert haben, soll eine Planänderung durchgeführt werden, um Wohnnutzung zu realisieren. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächen und der Erschließung über eine Stichstraße können insgesamt mehrere Baugrundstücke realisiert werden.

Neben den Änderungen wird die Planung an die modernen Anforderungen des Bauens angepasst, sowie digitalisiert und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans "Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan" notwendig.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung neuer, geeigneter Baugrundstücke in der Gemeinde Etschberg, um der Nachfrage nach Baugrundstücken durch Einheimische gerecht zu werden. Durch die Planänderung kann dieser Bedarf bereits im Innenbereich der Gemeinde gedeckt werden.

2.1.3. Planungsrechtliche Situation

Für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Neufassung und Erweiterung I" auf der Gemarkung der Verbandsgemeinde Kusel - Altenglan existiert im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP mit Teilfortschreibung 2014) keine Funktionszuweisung.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohngebiet gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1977. Darin wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Etschberg in einem Gesamtbebauungsplan geordnet. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,5 ha Fläche, die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Die Entwicklung wird maßgeblich über die Zahl der Vollgeschosse (II), die GRZ (0,4) und GFZ (0,8), die offene Bauweise sowie die Dachneigung (15-48 °) bestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Vorhaben der Gemeinde umsetzen zu können und bauplanungsrechtlich abzusichern. Die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Änderung des Bebauungsplanes ist somit gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2.1.4. Verfahren

Zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) besteht die Möglichkeit der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Dieser darf nur aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2732 ha (2732 m²). Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Geltungsbereich, ca.	2.732 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca.	173 m ²
Grünflächen im Geltungsbereich, ca.	374 m ²

Maßgebende Grundstücksfläche	2.185 m ²
------------------------------	----------------------

Zulässige Grundfläche	$0,4 * 2185 \text{ m}^2 = 874 \text{ m}^2$
-----------------------	--

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die unter der Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen oder
- die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor. § 50 BImSchG ist nicht einschlägig. Demnach ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

2.2. Städtebauliche Situation

2.2.1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsplans ergibt sich aus den Grenzen des Ursprungsbebauungsplanes sowie dem Bereich der Vorbehaltsfläche der evangelischen Kirche, auf welchem das Vorhaben realisiert werden soll.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der folgenden Flurstücknummern:

Flurstücknummer

- 800 (Teilfläche)
- 801 (Teilfläche)
- 802 (Teilfläche)
- 803 (Teilfläche)
- 804 (Teilfläche).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage im Wohngebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein ca. 2.732 m² (0,2732 ha) großes Gebiet. Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Verkehrswegenetz erfolgt über die Straße "Friedhofweg".

2.2.2. Durchgeführte Änderungen

- Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße als Wohnweg (Zeichnerische Festsetzung).
- Deshalb werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Dies erfordert eine Verschiebung der Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung bestimmt (Zeichnerische Festsetzung).
- Die Festsetzung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zusammen mit der Festsetzung der Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen erfolgt entsprechend der Planzeichnung (Zeichnerische Festsetzung).

2.3. Städtebauliche Planung

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Bereits in den 1970ern wurde durch die Ausweisung des Wohngebietes " Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" eine städtebauliche Konzeption entwickelt, um Wohnbauflächen auszuweisen. Im Rahmen der Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplans "Änderungsplan II zum Gesamtbebauungsplan" wird das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und wie folgt modifiziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplangebietes beinhaltet neben der Zuordnung von Nutzungszwecken durch Planzeichen die Festsetzung von Baufenstern mit Nutzungsschablone, in der die notwendigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Diese Gliederung dient der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung.

Die Verkehrsfläche wird im Plan ergänzt, um die Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke zu sichern.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im Ursprungsbebauungsplan ca. 1.333 m² beinhaltet. Die neue überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 964 m². Damit verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad.

Durch die starke Hanglage erfolgt die Versickerung des anfallenden Regenwassers im Osten des Plangebietes in Versickerungsmulden innerhalb der Grünflächen.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Umsetzung der Vorhaben im Änderungsbereich des Bebauungsplans entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild und Arten und Biotope.

Durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Ein neuer Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im März 2019 durchgeführt: Aufgrund der negativen Vorprüfung wurde die Planung insoweit angepasst, dass lediglich eine Änderung im bestehenden Bebauungsplangebiet durchgeführt wird. Von der ursprünglich geplanten Erweiterung (Flst. 796, 797, 798) wurde abgesehen, sodass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG für diskutierten Arten ausgeschlossen werden können.

2.4. Begründung der baurechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan " Gesamtbebauungsplan - Neufassung und Erweiterung I" festgesetzte Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" bleibt bestehen. Damit wird im Geltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Einfügen in die bestehende bauliche Struktur wird damit sichergestellt.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Deshalb werden die alten Baugrenzen entbehrlich. Der Standort der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wird über die Ausweisung neuer Baugrenzen bestimmt, um das Einfügen des Vorhabens in die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. Weiterhin wird das Baufenster so dimensioniert, dass zum Friedhofweg ein Abstand von 5,0 m gewährleistet ist. Dadurch wurden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, und die Möglichkeit der Erhaltung des zu sichernden Baumes gegeben. Die Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche wird gegenüber der Planung von 1977 nicht verändert. Damit wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft begründet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, werden aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Dabei ist zu beachten, dass die Vollgeschossdefinition von 1977 zugrunde gelegt wird.

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Versickerung von nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser festgesetzt, da aufgrund der topographischen Verhältnisse das Gelände nach Osten abfällt.

Der gemäß der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Festsetzungen zu Dachfarbe wurde gestrichen, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zu begründen ist. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, um den künftigen Eigentümern höchstmögliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

2.4.1. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet: ca. 0,2732 ha (inklusive Erweiterung)