

BEBAUUNGSPLAN „AM GAISBERG“

1. ÄNDERUNG – 2. Offenlage

im Verfahren nach §13a i. V. m. §13 BauGB

VG Landau-Land

OG Birkweiler



Juli 2022

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Dipl.-Ing. Jochen Ludzay
B.Sc. Vanessa Scherer
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Projekt-Nr.: 611

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Lage und Größe des Plangebiets
- 1.3 Topografie
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass und Planungsziel

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen sowie die Stellung baulicher Anlagen
- 3.4 Oberflächenentwässerung
- 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.6 Örtliche Bauvorschriften
- 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Birkweiler hat gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1, BauGB die 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Am Gaisberg" am 21.09.2021 beschlossen.

Das Gebiet liegt im Südwesten, in der bebauten Ortslage Birkweiler, an der Ortsstraße "Am Gaisberg". Das Gebiet wird von da im Norden des Plangebiets, erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Flurstücke Nr. 470/1, 473/1, 474/1, 474/2, 474/3.



Abb.: Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans
Quelle: Kataster: Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land
Geltungsbereich: Eigene Darstellung

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Teilbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche, durch Baugrenzen festgelegt. Das Gebiet weist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Geschossen auf. Zusätzlich ist das Gebiet durch Vorgaben für die Stellung der Gebäude durch Höhen und die Vorgabe eines Satteldaches bestimmt.

Im Südwesten weist der Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Fläche als Ortsrand aus. Im Süden wird das Gebiet durch einen 0,5 m breiten Graben, der in einen öffentlichen Grünstreifen mit 1 m Breite verläuft, begrenzt. Der Abstand von da zur Baugrenze wird mit nochmals 5 m festgelegt.

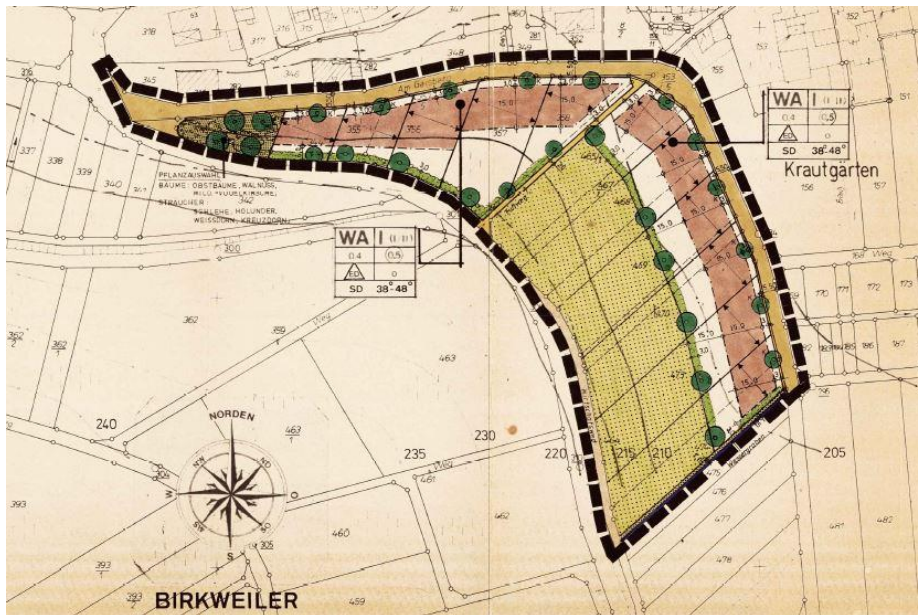


Abb.: Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan
Quelle: Kataster: Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land

Die Umgebung wird nach Westen durch die allgemeine Wohnnutzung geprägt. Im Nordosten und Süden befinden sich Weinberglandschaft und Kleingärten geprägt.

Das Teilbereich zur Bebauungsplanänderung ist 5077,92 m² groß.

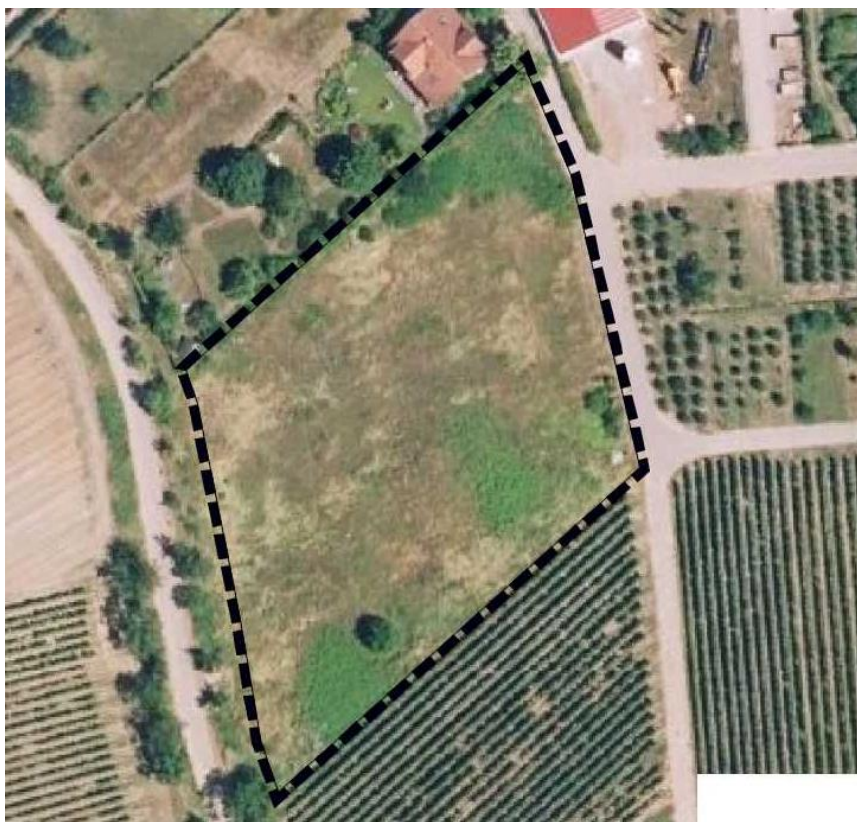


Abb.: Luftbild
Quelle: Luftbild: LANIS
Geltungsbereich: Eigene Darstellung

1.3 Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süden nach Norden stark abfallendes Gelände. Die topografischen Gegebenheiten haben relevante Auswirkungen auf die Planung und die Teiländerung des Bebauungsplanes.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: FNP: Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land
Geltungsbereich: Eigene Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist die gesamte Baufläche als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen und somit entwickelt sich die Änderung aus dem Flächennutzungsplan.

1.5 Schallschutzgutachten

Im Rahmen des Verfahrens hat sich die Notwendigkeit der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens mit zwei Zielrichtungen ergeben:

- Lärmbeeinträchtigungen auf das Änderungsgebiet hinsichtlich Verkehrslärm von der Bundesstraße B 10 und der Landesstraße 508 (Deutsche Weinstraße)
- Lärmbeeinträchtigungen durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Winzerbetrieb und Lohnfuhrunternehmen).

Hierzu wurde Dr. Prof. Gordan, Mainz zu der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens beauftragt. Das Gutachten wird als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt.

Dabei ergibt sich, dass der Verkehrslärm von B 10 und L 508 aufgrund der Distanz und der topografischen Lage keine relevanten Einflüsse auf die Bebauung im Änderungsbereich haben.

Durch eine Ortsbesichtigung und durch die Beschreibung von Arbeitsvorgängen des Winzer- und Lohnfuhrbetriebes, sowie die Unterlagen bzgl. der Betriebsunterlagen

und -beschreibung der Maschinen und Geräte im Einsatz wurde eine Berechnung und Beurteilung der Lärmsituation durchgeführt. Diese führt zu Auflagen hinsichtlich der Ausführung der Fenster, und der Grundrissorganisation. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten berücksichtigt die Tätigkeiten:

- Anlagengeräusche in der ungünstigsten vollen Nachtstunde von 5-6 Uhr mit Ausfahrt Traubenerntemaschine und Traktor mit Traubenwagen zur Herrenberger Straße.
- Während des Tagzeitraums 1,5-2 Stunden Reinigung der Traubenerntemaschine vor der landwirtschaftlichen Gerätehalle;
- Gästeparken zum Weingut; Straußwirtschaftsbetrieb.

Die Berechnung der zu erwartenden Lärmsituation insbesondere in den Lesezeiten im Weinbau, sowie die veränderten Arbeitsbedingungen aufgrund der Klimaveränderungen (früher Arbeitsbeginn, längere Mittagsruhephasen, später Tageseinsatz mit Versatz in die Nacht) führen zu Vorgaben und Empfehlungen hinsichtlich der Grundriss Organisation, bzgl. der Festsetzung von Schallpegel-Werten für Außenwände, Fenster, und Lüftungen.

1.6 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass und Planungsziel (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch private Bauherrschaft, nach Absprache mit der Gemeinde und der Kreisverwaltung, veranlasst. Die Änderung des Bebauungsplans wurde empfohlen, damit die Öffentlichkeit und die Behörden Einsicht in die Planung bekommen und alle relevanten Belange vor der Realisierung geklärt werden können.

Das Planungsziel liegt darin, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die baurechtliche Sicherung der geplanten Bebauung - die Errichtung von Baukörpern mit optimaler energetischer Ausrichtung und mit begrüntem Flachdach, etc. - zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach einer dem heutigen Standard und Baustil entsprechenden Bauweise mit Orientierung, Ausrichtung und Errichtung eines Flachdaches ist gewachsen. Insbesondere junge Bauwillige aus der Ortsgemeinde möchten zum einen die Baumöglichkeiten im Ort im Neubaugebiet ausnutzen und neue Bauformen anwenden. In der Gemeinde, in den umgebenden Orten und in der Stadt Landau werden diese Bauweisen auch unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes und des Hochwasserschutzes durch Pufferspeicher an den Gebäuden aktuell diskutiert und gefordert.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat sich mit dem Thema "Baukultur" beschäftigt und möchte in Neubaubereichen einer neuen Architektur und Bauweise Raum geben und diese geordnet anbieten. Gleichzeitig befasst sich die Ortsgemeinde mit einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den alten Ortskern.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig sind alle in der BauNVO vorgegebenen Nutzungen außer Tankstellen.

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung muss nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Durch die präzise Festsetzung werden andere, von der Gemeinde nicht erwünschte Nutzungen, wie z. B. Tankstellen, ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Teiländerung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zu Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung sollen Vorhaben im Bebauungsplan zulassen. In Bezug auf die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet gem. § 17 BauNVO sind die Werte um 20% erhöht, um die versiegelbare Fläche genauer zu definieren. Dies hat bzgl. der Regelungen und Wasserhaushaltsbilanzierung Auswirkungen auf die Berechnungen z.B. des Abfluss Wertes und der Maßnahmen zur Drosselung. Aus diesem Grund sind auch Zufahrten, Garagen, Terrassen usw. in die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen. Da die Planänderung bzgl. der Errichtung von Flachdächern bei Gebäuden ermöglichen soll, und das Gelände eine starke Hängigkeit aufweist, ist abzusehen, dass das Erdgeschoss mit in der Nutzung untergeordneten Funktionen ein Vollgeschoss und die oberen 2 Geschosse sind

Wohnebenen. Zur Einschränkung empfiehlt sich, die 3-Geschossigkeit für die Talseite vorzugeben. Trotz dieser Geschossigkeit bleiben die Baukörper mit ihrer Attika-Höhe unter den Höhen der bestehenden Nachbargebäude in Bezug auf die Firsthöhe. Damit wird auch die GFZ mit 1,0 nicht überschritten, sondern bleibt unter dem Orientierungswert. Auf diese Weise wird die Baumasse gegenüber der bestehenden Bebauung reduziert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche per Baugrenze fest vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzungen sollen in erster Linie die zeitgemäßen Vorhaben ermöglichen, die heute von jungen Bauherren gewünscht werden. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Bauweise vorgegeben.

3.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser ist für die Grünflächenbewässerung zu verwenden, das übrige Oberflächenwasser ist zur gedrosselten Ableitung zu bringen.

Begründung

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden im Planungsgebiet sind diese für eine Versickerung nicht geeignet. Aus diesem Grund ist die Zurückhaltung des Oberflächenwassers notwendig.

Durch diese Festsetzung soll die Überlastung der Schmutzwasserkanäle bei Starkregenereignissen verhindert werden.

3.5 Hochwasserschutz und Lärmschutz

3.5.1 Hochwasserschutz: Flächen mit Vorkehrungen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses

Für den Hochwasserschutz werden Flächen entlang des Grabens in 2 Zonen festgesetzt. Gewässerzone 3m bezeichnet einen Korridor entlang des Grabens, der von baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten ist.

Gewässerzone 10 m, hier bedürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen neben einer Baugenehmigung auch eine wasserrechtliche Genehmigung.

Begründung

Im Rahmen des Verfahrens stellt die obere Wasserschutzbehörde den Graben als Gewässer 3. Ordnung fest. Die Feststellung macht eine nachrichtliche Übernahme der Vorgaben im Rahmen des Hochwasserschutzes erforderlich.

3.5.2 Lärm- und Schallschutz: Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Entsprechend dem Ergebnis des Lärmschutzgutachtens von Prof. Dr. Gordan Mainz werden Festsetzungen zur Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm im Hinblick auf Grundriss Organisation, Vorgaben für die Ausführung von Außenwänden, Fenstern und Schallschutzlüfter für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Begründung

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die geplante Bebauung im Planänderungsbereich sind die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen erforderlich.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

Die Vorgaben für Flächen, insbesondere am Ortsrand, werden vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der Abstandstreifen im Süden von 3 m wird auf 4,50 m verbreitert.

Begründung

Mit den Bestimmungen soll der Ortsrand im Süden und Süd-Westen des Baugebietes entsprechend der ursprünglichen Festsetzung neu ausgebildet werden. Durch die Verbreiterung des Seitenstreifens von 3 m auf 4,50 m wird in Verbindung mit dem Graben von 0,5 m und dem öffentlichen Grünstreifen von 1 m eine Gesamtbreite von 5 m zum Schutz vor Einwirkungen aus der Landwirtschaft und der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erzielt.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Es werden mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung, gem. oberer Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs festgesetzt.

Begründung

Da die Erschließungsstraße schmal ausgebaut wurde, sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich, um die Erschließung und den Fahrverkehr zu sichern.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Flachdächer für die Gebäude festgesetzt. Die Dächer sind mit einer Mindestdicke von 15 cm und einer biologisch wirksamen Kräutersaat extensiv zu begrünen.

Die Fassadenfarbgebung und Materialien sind ebenfalls festgesetzt. Dabei sind die Fassaden mit glatter oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur zu verputzen oder mit Natursteinmaterialien wie Sandstein zu verkleiden. Der Sockelbereich muss sich von der Fassade absetzen. Für Stützelemente ist Sichtbeton zulässig.

Nicht zulässig an den Hauptgebäuden sind: Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

Es sind des Weiteren das Anpflanzen von 7 Laubbäumen pro Grundstück festgesetzt.

Begründung

Die Umgebung bzw. das typische Ortsbild Birkweiler ist durch entsprechende Fassadenstrukturen geprägt. Dadurch wird eine gestalterische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Durch die Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung werden ortsgerechte und ortstypische städtebauliche Qualitäten ausgebildet.

Die Festsetzungen der Anpflanzung von Bäumen basiert auf den Empfehlungen des Oberflächenentwässerungskonzeption durch das Ing-Büro Wamsganz, Landau v. Juni 2022. Dieses enthält die Wasserhaushaltsbilanz, berücksichtigt Bestand und vergleicht mit möglichen Versieglungswerten. Dabei wird nachgewiesen, dass die zusätzlichen Festsetzungen eine Verbesserung der Situation gegenüber den Vorgaben des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes (v. 1989) darstellen.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Die Teiländerung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Geltungsbereich der Teiländerung sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet und sich die geplante Bebauung weitgehend an die Eigenart der Umgebung anpasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Daher wird 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 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB abgesehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Lage der Grundstücke, welche vollständig gärtnerisch intensiv gepflegt werden, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes durch die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestehen, sondern dass sich diese durch die Vorgaben verbessern, insbesondere durch die Festsetzungen zur Ausbildung des Ortsrandes.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Nutzungsänderung keine Nachteile.

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad der neuen Bebauung fällt geringfügig mehr aus als der Überbauungsgrad im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan.

Durch die Nutzbarmachung der Flächen im Innenbereich für eine zeitgemäße Bebauung wird dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Schutzgut Wasser

Die Belange des Schutzgutes Wassers werden in den Festsetzungen beibehalten und sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand besteht durch die neue Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die geplanten Vorhaben fügen sich, aufgrund festgesetzter Gebäudehöhen, Baufenster und Baumasse ein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die bisher durchgeführte Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Bürger führte zu drei besonderen Konfliktpotentialen durch die geplanten Veränderungen:

- die Feststellung einer Einstufung des südlichen Grabens als Gewässer 3. Ordnung;
- die Lärmeinwirkungen aus einem benachbarten Winzerbetrieb mit Lohnfuhrunternehmen
- die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Bezug auf den Bestand.

Gewässer 3. Ordnung

Bisher wurde der Graben ohne wasserführende Funktion ohne "Klassifizierung" und der Gemeinde zugehörig behandelt. Die Feststellung der Träger öffentlicher Belange (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft) macht die nachrichtliche Übernahme der gesetzlichen Vorgaben erforderlich. Insbesondere unter den Aspekten des Starkregenereignisses, des Hochwasserschutz und des Klimaschutzes führt eine Abwägung aller Belange zur Übernahme der Vorgaben in den Bebauungsplan bzw. dessen Teiländerung.

Lärmeinwirkungen

Die Lärmeinwirkungen wurden durch ein Lärmschutzgutachten untersucht, berechnet und prognostiziert. Im Rahmen einer Abwägung hinsichtlich der Anforderungen an geordnete und gesunde Wohnverhältnisse bzgl. der geplanten Wohnbebauung sind die im Rahmen des Gutachtens empfohlenen Vorgaben für Grundriss Organisation, und Anforderungen an Bauteile der Fassade (Wand, Fenster, Lüfter) in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Höhenentwicklung der geplanten Bebauung

Hier wurde die bestehenden Höhen der Nachbarbebauung und die geplanten Höhen untersucht und bezogen auf NN-Höhen verglichen und geprüft, Entsprechend der topographischen Situation wurde eine Lösung im Hinblick auf Vorgaben für die Attika-Höhe für die vorgesehene Bebauung, die ca. 1.50m unter First der Bestandsbebauung liegt für die direkte Nachbarschaft festgesetzt. Die weiteren Höhenvorgaben berücksichtigen einen Anstieg der Erschließungsstraße nach Süden.