

## BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes „**Nahe Igenau-Rote Grube**“ von 1970 wird neu überplant und alle dort getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden teilweise übernommen.

### 1.0 Umfang der Änderung

Die Änderung umfasst folgende Bereiche:

- Art der baulichen Nutzung  
Das Reine Wohngebiet wird in Allgemeines Wohngebiet geändert.
- Überbaubare Flächen  
Die überbaubaren Flächen wurden bandartig auf mindestens 16 m Bautiefe ausgeweitet, und größere überbaubare Flächen im Bestand wurden entsprechend übernommen.
- Planungsrechtliche Festsetzungen  
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden vollständig neu gefasst und auf die derzeitigen Rechtsgrundlagen bezogen.  
Hierbei wurden insbesondere die max. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und die notwendige Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Grundsatz beibehalten, allerdings in wesentlich liberalisierter Form fortgeführt.

### 2.0 Anlass der Änderung

Die Änderung wurde notwendig, um die aus dem Jahre 1970 stammende Planung (mit einer Änderung aus 1991) an heutige Vorstellungen der baulichen Entwicklung von Gebäuden anzupassen.

### 3.0 Städtebauliche Aspekte

---

Reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen besteht heute kein erkennbarer Unterschied zu dem Allgemeinen Wohngebiet.

Es ist daher sinnvoll, hier auch planungsrechtlich eine Vereinheitlichung zu vollziehen. Die zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet sind nur geringfügig umfangreicher als in einem WR-Gebiet. Die Veränderung bedeutet daher für das WR-Gebiet keine Einbußen in der Wohnqualität.

Die Vergrößerung der Bautiefen auf mindestens 16 m beinhaltet in Zukunft auch die Erweiterung von Wohngebäuden mit Wintergärten oder den Umbau auf den heutigen Wohnstandard.

Bei der Festlegung der max. Zahl der Wohneinheiten ist andererseits beabsichtigt, die ursprüngliche Planung eines aufgelockerten Wohnviertels beizubehalten und nicht eine Entwicklung zu einem Mehrfamilienhausgebiet zuzulassen. In diesem Sinn ist auch die Festlegung auf mindestens zwei Stellplätze zu verstehen. Hierbei ist festzuhalten, dass auch je Wohneinheit ein gefangener Stellplatz (also z. B. Garagenplatz mit Vorplatz = 2 Stellplätze) akzeptiert wird.

Die Zahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird auch deshalb notwendig, weil von der Bevölkerungsstruktur her und der eingeschränkten Nahverkehrsversorgung anzunehmen ist, dass pro Wohneinheit im Schnitt mind. 2 PKW vorgehalten werden.

Um den öffentlichen Parkraum zu entlasten, sind daher diese Festlegungen erforderlich. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf zu verweisen, dass der vorhandene Straßenraum nur sehr begrenzt Parkflächen aufweist.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden von sehr stark reglementierten Bestimmungen entsprechend den heutigen Bauformen befreit. Damit befasst sich diese „Bereinigung“ an das an, was sich vor Ort weitgehend schon (durch Ausnahmegenehmigungen) vollzogen hat.

#### **4.0 Landespflegerische Aspekte**

Durch die Änderungen ist die Landespflege nur geringfügig betroffen.

Es werden allerdings Vorgaben zum Bodenschutz, zur Versiegelung von Flächen und zum Schutz des Grundwassers in die Hinweise aufgenommen.

Als wesentliches Element in diesem Bereich ist der Verzicht auf Festlegung der Hauptfirstrichtung anzusehen. Dies erfolgt um Gebäude optimal nach der Besonnung auszurichten und damit Gebäude energiesparend bauen zu können.