

Gemeinde Steißlingen

**Begründung zum Bebauungsplan
„Dorfmitte“**

Entwurf Stand 02.12.2022

Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Sabine Geerds, Stadtplanerin
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz

Proj.-Nr.: 5148

INHALT

1	LAGE DES PLANGEBIETS	5
2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	6
3	RECHTSVERHÄLTNISSE.....	7
3.1	Übergeordnete Planung.....	7
3.1.1	Regionalplan Hochrhein Bodensee	7
3.1.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.2	Einordnung in die Bauleitplanung	9
3.3	Bebauungsplanverfahren.....	9
4	BESTANDSBEBAUUNG UND NUTZUNGEN.....	9
5	FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN	10
6	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ...	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Mischgebiet (MI)	10
6.1.2	Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1	Max. Grundfläche / Max. Grundflächenzahl.....	11
6.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse.....	12
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	12
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Bauweise	12
6.5	Verkehrsflächen.....	12
6.6	Behandlung von Niederschlagswasser.....	13
6.7	Öffentliche Grünflächen	13
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.9	Flächen Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen	13
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.11	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung	13
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	14
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
7.2	Werbeanlagen	14

7.3	Freileitungen	14
7.4	Stellplatzverpflichtung	14
8	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN	15

1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im Ortskern südlich der Gemeinschaftsschule und der St. Remigiuskirche an der Kirchstraße und Schlossstraße. Das Plangebiet bildet mit dem Torkel die Ortsmitte der Gemeinde.

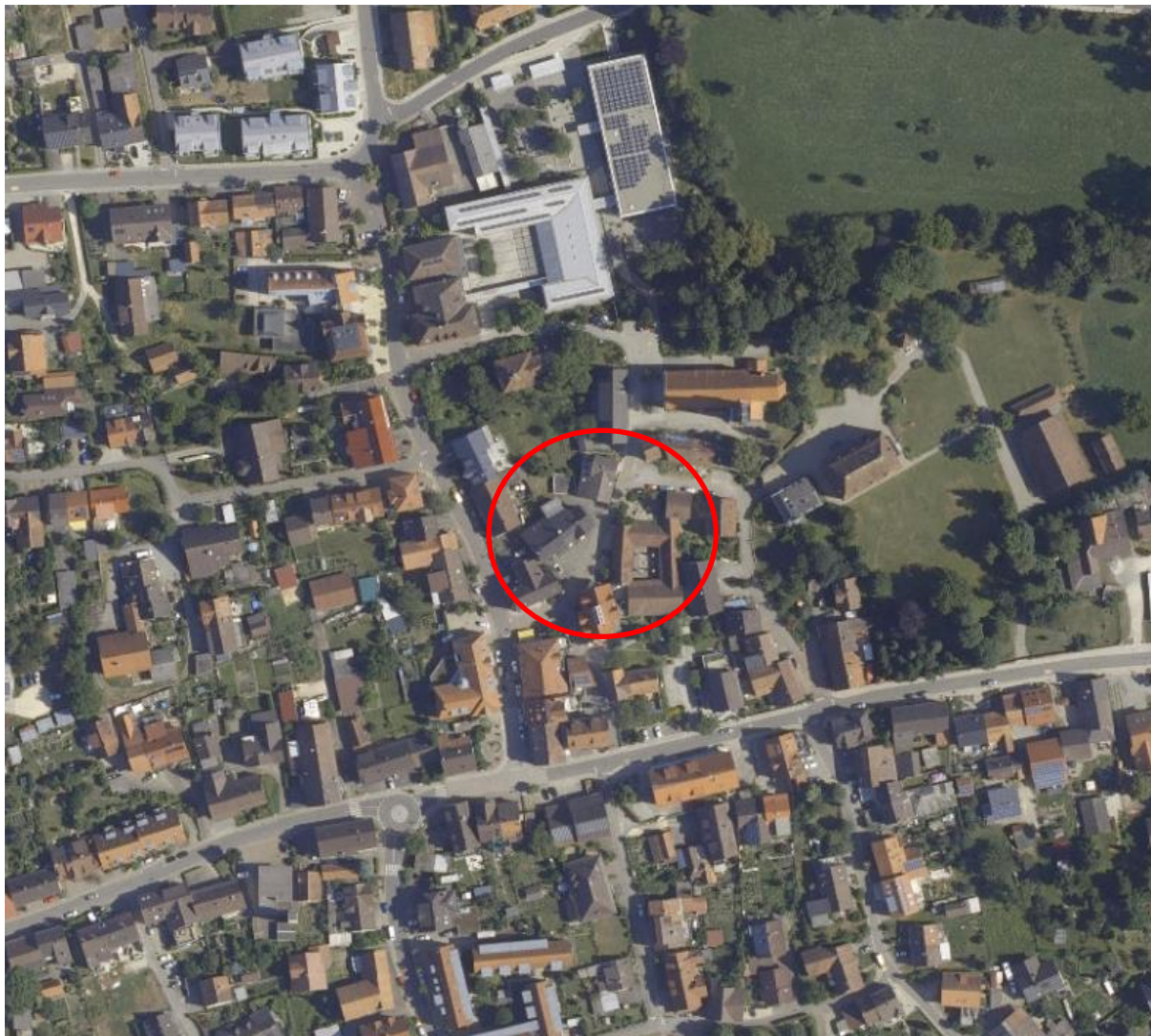


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner / LUBW, o. M.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entspricht nach aktuellem Stand nicht mehr dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss vom 17.08.2020. Der Geltungsbereich wurde um die Flurstücke 794, 793, und 791 erweitert, da der für den Ortskern typische Charakter eines Mischgebietes gesichert werden soll und auf diesen Grundstücken im Bestand bereits eine Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss besteht.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit die Flurstücke 775, 796 (Teil), 797, 791, 793, 794, 798/1, 800, 802 (Teil), 776/1, 792 (Teil) und ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, o. M.).

2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Gemeinderat Steißlingen hat am 30.09.2019 dem Projektantrag für die städtebauliche Erneuerung zugestimmt. Als Bestandteil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wurde hierbei, ein Neuordnungskonzept für die Gemeinde beschlossen, das eine Stärkung des Ortskerns vorsieht.

Anfragen und Wünsche zur baulichen Erweiterung vorhandener Gebäude im Bereich des Ortskerns, die eine ausschließliche Wohnnutzung zum Inhalt haben, nahm der Gemeinderat zum Anlass, in seiner Sitzung vom 17.08.2020 unter Verweis auf die Ziele der Sanierungssatzung die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfmitte“ beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung des Ortskerns durch Sicherung und Aktivierung der vorhandenen Mischstrukturen aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Verwaltung und Wohnen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes im zentralen Bereich der Ortsmitte zu schaffen.

3 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Übergeordnete Planung

3.1.1 Regionalplan Hochrhein Bodensee

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalverbands Hochrhein Bodensee, liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich. Für den gesamten Siedlungsbereich von Steißlingen, ist ein Auschlussgebiet für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen ausgewiesen.

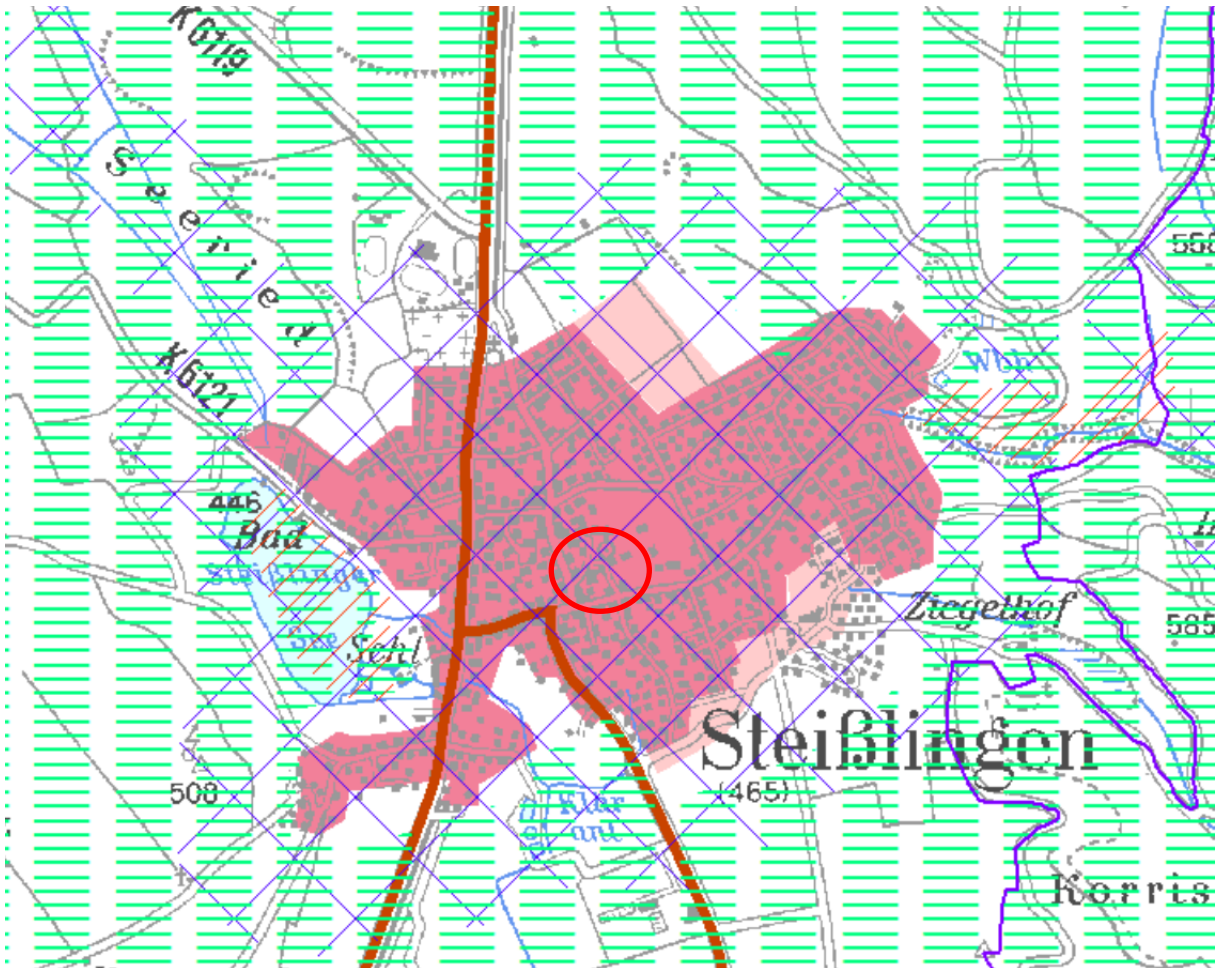


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Bereich Steißlingen des Regionalplanes Hochrhein Bodensee mit ungefäh-
 rer Lage des Plangebietes (RVBO, o. M.).

3.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Ortskern als Mischgebiet ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, soll ein Mischgebiet, sowie eine öffentliche Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

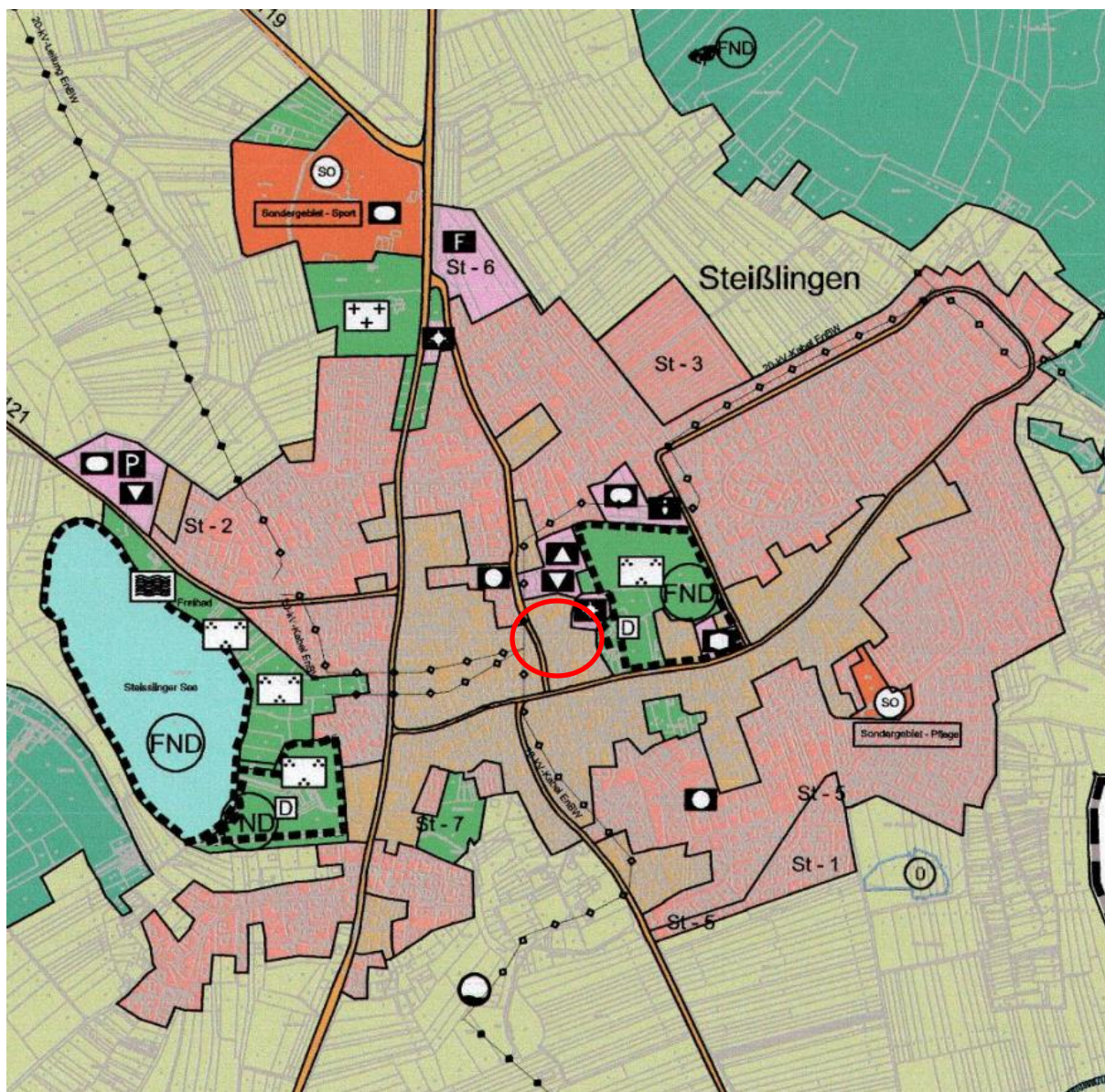


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-mit Plangebiet (markiert durch roten Kreis)

3.2 Einordnung in die Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan ausgewiesen. Bisherige Bauvorhaben in der Dorfmitte, wurden gemäß § 34 BauGB umgesetzt und genehmigt. Im Zuge eines geplanten Bauvorhabens auf den Flurstücken 796 und 797, sowie auf Grundlage der im Jahr 2021 beschlossenen Gestaltungsrichtlinie für die Dorfmitte durch die Gemeinde, soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13a BauGB abgesehen und lediglich ein Umweltreport im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine formelle Eingriffs -/ Ausgleichsbilanz erforderlich.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung
- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² fest.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

4 BESTANDSBEBAUUNG UND NUTZUNGEN

Im westlichen Bereich auf dem Flurstück 794 befindet sich ein Wohnhaus mit einer angrenzenden Scheune. Auf dem Flurstück 793 befindet sich ein Gebäude mit einer Metzgerei im Erdgeschoss, sowie einer Wohnnutzung im Obergeschoss. Das Gebäude auf dem Flurstück 792 beherbergt im Erdgeschoss einen Biomarkt mit Post und Geschenkartikelverkauf, sowie im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss eine Wohnnutzung mit sechs Wohneinheiten. Auf den Flurstücken 796 und 797 besteht ein Gebäude, das im Erdgeschoss durch eine Bäckerei genutzt wurde. Die Nutzung als Bäckerei wurde bereits seit mehreren Jahrzehnten aufgegeben. Aktuell befinden sich im Gebäude im Erdgeschoss teilweise und im Obergeschoss komplett Wohnnutzungen mit zwei Wohnungen. Auf dem Flurstück 798/1 und 800 befindet sich ein reines Wohnhaus mit einer dazugehörigen Nebenanlage. Auch auf dem Flurstück 776/1 befindet sich ein reines Wohnhaus. Auf dem zentralen Flurstück 775 in der Ortsmitte, befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, sowie der zentrale historische Torkel der Gemeinde. Der Torkel wird für kulturelle Zwecke durch die Gemeinde genutzt. Der Vorplatz der Torkel sowie in Teilen auch die Straßenfläche der Kirchstraße werden in Zusammenhang mit kulturellen Veranstaltungen oder Veranstaltungen der Brauchtumspflege (wie. z.B. dem jährlich stattfindenden Weihnachtsmarkt oder dem Klemenzenfest) mitgenutzt.

Die beschriebenen Nutzungen im Bestand ergeben für das Gebiet eine Mischnutzung mit der Besonderheit, dass soweit gewerbliche Nutzung vorliegen, diese sich in den Erdgeschossen befinden und die Obergeschosse der Wohnnutzung dienen. Diese Art der Nutzung ist typisch für den Ortskern der Gemeinde Steißlingen.

5 FREIRAUM, NATUR, UMWELT UND ARTEN

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung stark versiegelt und es bestehen lediglich im Bereich des Spielplatzes öffentliche Grünflächen. Ansonsten ist das Gebiet durch die privaten Gärten und Grünflächen in geringem Umfang begrünt. Eine Eignung des Plangebiets als Habitat für Flora und Fauna ist aufgrund der stark anthropogen überprägten Nutzung, der dadurch gegebenen Strukturarmut und der Zerschneidung durch die angrenzenden Straßen und Gebäude nur bedingt gegeben. Die wenigen, intensiv genutzten Grünstrukturen im Plangebiet dienen lediglich einigen ubiquitären und störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten als Habitat.

6 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet (MI)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind vor allem notwendig, um den bisherigen Charakter und die Nutzungen im Ortskern zu erhalten und auch weiterhin zu ermöglichen. Der Ortskern, ist durch eine Mischung aus Wohnbebauung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen, sowie Gemeinbedarfsflächen geprägt, die zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen. Ziel der Gemeinde ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen Mischstrukturen zu stärken, die historisch gewachsenen Strukturen in der Ortsmitte zu erhalten und eine Fehlentwicklung mit ungewünschten Gemengelagen zu vermeiden sowie die Ortsmitte sozial und kulturell zu beleben. Auf dieser Grundlage, wurden für die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 entsprechende Einschränkungen gemäß § 4 (3) sowie §13a BauNVO i.V.m. § 1 (6) vorgenommen und Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen, da diese Nutzungen der Zielsetzung der Planung zu wider Laufen würden.

Ergänzende Festsetzungen für das MI 2 gemäß § 1 (7) BauGB

Im Zusammenspiel mit dem historischen Torkel, hat das zentral in der Ortsmitte gelegene Grundstück mit den Flurstücken 796 und 797 eine besondere städtebauliche und planerische Bedeutung. Auf den genannten Flächen beabsichtigt die Gemeinde die Ortsmitte und die vorhandenen Nutzungen zusätzlich zu stärken, indem die gewachsene Mischstruktur erhalten und kulturell und sozial fortentwickelt wird. Deshalb ist vorgesehen, auf den genannten Grundstücken eine Nutzung zu etablieren, die im Zusammenspiel mit dem historischen Torkel, der bereits kulturelle und Gemeinbedarfsnutzungen bietet, ebenfalls kulturelle und soziale Nutzungen zukünftig zu etablieren, die wiederum die Ortsmitte stärken sollen. Dieses Ziel einer Förderung des Ortskerngeschehens ist auch im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2019 verankert. Um auf den genannten Grundstücken die beschriebenen Ziele zu erreichen, werden deshalb im Bebauungsplan für das MI 2 weiterführende Festsetzung der Nutzung gemäß § 1 (7) BauGB getroffen und eine vertikale Strukturierung der Nutzung innerhalb des Gebäudes festgesetzt. Das Instrument der vertikalen Gliederung ist für das Teilgebiet MI 2 zur Feindifferenzierung besonders ge-

eignet, da das unmittelbare Ortskerngeschehen typischerweise durch die Nutzung im Erdgeschoss beeinflusst wird. Um in der Dorfmitte einen Begegnungsort zu schaffen, sind deshalb im Erdgeschoss von Hauptgebäuden im MI 2 ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Städtebaulich wird durch die Festsetzung und vertikale Strukturierung gemäß § 1 (7) BauGB weit überwiegend die Bestandssituation aufgenommen, da sich auf dem Grundstück 797 im Bestand bereits eine Bäckerei im Untergeschoss des Gebäudes befand und Wohnnutzung im Obergeschoß stattfindet; das Grundstück 796 wird zu Wohnzwecken genutzt; auf den Grundstücken 793 und 794 und 791 entlang der Schulstraße befindet sich ein Bestandsgebäude mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, sowie einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Diese Nutzung wird auf die Flurstücke 796 und 797 erweitert und die Nutzung in die Ortsmitte auf das zentrale Grundstück fortgeführt.

Ergänzende Festsetzungen für das MI 2 gemäß § 1 (9) BauNVO

Eine vertikale Gliederung allein vermag jedoch den Planungszielen der Gemeinde nicht umfassend zu entsprechen. Dies liegt insbesondere daran, dass unter die für die jeweiligen Erdgeschosse der Grundstücke Kirchstraße 1 und 3 beabsichtigten Nutzungsarten „Anlagen für kulturelle Zwecke“ und „Anlagen für soziale Zwecke“ vielgestaltig sind. Die Gemeinde beabsichtigt mit der planerischen Festsetzung jedoch insbesondere einen Begegnungsort in der Dorfmitte zu schaffen. Um den Sanierungszielen der Gemeinde Geltung zu verschaffen, ist deshalb eine weitere feinsteuernde Festsetzung über die Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen nach § 1 (9) BauNVO festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, Nutzungen und Anlagen, die einer kulturellen Aufwertung dienen, zu ermöglichen. Anlagen, die der Unterbringung von Asylbewerbern, Flüchtlingen, Aus- und Übersiedlern dienen, sowie Krematorien, Trauerhallen, Abschiedsräume fügen sich nicht in die Sanierungsziele der Gemeinde in der Ortsmitte ein, oder sind bereits an besser geeigneten Standorten vorgesehen und vorhanden und werden deshalb ausgeschlossen.

6.1.2 Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke

Im Bestand besteht in der Ortsmitte der historische Torkel, welcher durch die Gemeinde für kulturelle Zwecke genutzt wird. Dieser soll weiterhin in dieser Form bestehen und genutzt werden und es wird hier eine Gemeinbedarfsfläche für Kulturelle Zwecke ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 durch verschiedene Vorgaben geregelt.

Die Gemeinbedarfsfläche für „Kulturelle Zwecke“ des Torkels, ist nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB im Bestand festgesetzt. Es wurden auf Grundlage des bestehenden Gebäudes dennoch Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, zur Zahl der Vollgeschosse sowie Dachform und Bauweise gemacht. Auf eine Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde an dieser Stelle verzichtet, da das Bestandsgebäude in seiner Form bestehen bleiben soll und die gesamte Fläche ausfüllt.

6.2.1 Max. Grundfläche / Max. Grundflächenzahl

In den Wohngebieten MI 1 bis MI 3 ist für das Maß der Baulichen Nutzung eine GRZ entsprechend eines Mischgebietes von 0,6 festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 4 dagegen, wird nur eine maximale Grundfläche festgesetzt, da aufgrund der Flächengröße, die sehr gering ist, hier im Bestand bereits ein Gebäude besteht, das fast die komplette Fläche ausnutzt und hier auch zukünftig eine Bebauung mit ausreichender Größe ermöglicht werden soll.

6.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, orientiert sich im Bebauungsplan am Bestand. Für das Mischgebiet MI 1 wurden maximal III Vollgeschosse gemäß Planeintrag zugelassen, da hier ein Gebäude bereits über drei Vollgeschosse verfügt. In den Mischgebieten MI 2 bis MI 4 sind im Bestand Gebäude mit II Vollgeschossen vorhanden und es werden deshalb hier II Vollgeschosse festgesetzt, um auch zukünftig die entsprechenden Gebäudehöhen im Plangebiet zu erreichen und städtebaulich eine verträgliche Höhe zu sichern.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. Firsthöhe ü. NN, sowie eine maximale Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe, wird der Bestandsbebauung Rechnung getragen und es entsteht eine einheitliche Höhenausprägung im Ortskern mit Orientierung am bereits vorhandenen Bestand.

Der Ortskern ist im Bestand durch homogene Traufhöhen geprägt, die nur minimal voneinander abweichen. Um das im Ortskern typische Erscheinungsbild der Gebäude mit homogenen Traufhöhen zu erhalten, wird eine maximale Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe, werden die Eingangshöhen der Bestandsgebäude über NN. herangezogen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch das Straßenbild mit den Eingängen wie im Bestand erhalten bleibt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß der Planzeichnung sind entsprechende Baufenster festgesetzt. In den Mischgebieten orientieren sich die Baufenster an den Bestandsgebäuden, um hier die städtebauliche Struktur und Bebauung mit Möglichkeiten zur Erweiterung zu sichern. Entsprechend dem Bestand sind Balkone aufgrund ihres Charakters als geringer in Erscheinung tretend auch außerhalb der Baugrenzen umsetzbar, solange sie nicht den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

6.4 Bauweise

Im Plangebiet wurde für alle Bereiche die abweichende Bauweise festgesetzt, da im Bestand und durch die historisch gewachsene städtebauliche Struktur in der Dorfmitte bereits ein Großteil der Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden. Somit ist eine Bebauung bis auf die Grundstücksgrenzen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen „Vorplatz Torkel“

Vor dem Eingangsbereich des Torkels, besteht im Bestand eine öffentliche Fläche, die als Vorplatz zum Torkel dient. Im Bebauungsplan wird deshalb eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorplatz Torkel“ ausgewiesen.

Die Kirchstraße und Schlossstraße, die den Geltungsbereich durchqueren, werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.6 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Ziel der Gemeinde ist es die Nutzungen und städtebaulichen Strukturen in Orientierung am Bestand in der Ortsmitte zu erhalten. Für den Bestand ist die Entwässerung von Regenwasser mit einem Anschluss an das Kanalnetz gesichert. Die vorhandene Entwässerung kann somit genutzt werden. Bei grundlegenden Änderungen bezüglich der Entwässerung, die nicht den bisherigen Rahmenbedingungen entsprechen oder in diesem Rahmen nicht umsetzbar wären, muss das Regenwasser über Retentionsmulden, oder Zisternen versickert oder zurückgehalten werden. Für die Änderungen bezüglich der Entwässerung ist eine Genehmigung einzuholen.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Vorgelagert zum Torkel und der damit verbundenen Gemeinbedarfsfläche, wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt, da hier bereits ein Spielplatz vorhanden ist und dieser auch zukünftig in der Ortsmitte erhalten bleiben soll.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel mögliche negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu durch einen Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau zu vermeiden bzw. zu minimieren und den Vorgaben des Artenschutzgesetzes zu entsprechen, sind entsprechende Festsetzungen zu Dachmaterialien, Einfriedungen, Beleuchtungsanlagen Vogel - und Fledermausnisthilfen festgesetzt worden.

6.9 Flächen Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen

Um die Herstellung der nötigen Stellplätze in den Wohngebieten flexibel gestalten zu können, sind diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Straßenraum entlang der Kirchstraße, ist für die Ortsmitte von zentraler Bedeutung. Um hier den bisherigen offenen Charakter der Vorflächen auf den Grundstücken entlang der Kirchstraße zu erhalten, die im Zusammenspiel mit den übrigen Freiflächen einen gewünschten Dorfplatzcharakter vermitteln, sind Nebenanlagen, und Stellplätze auf den Grundstücken entlang der Kirchstraße nur zulässig, wenn Sie nicht als eigenständiges Gebäude, als überdachte Stellplätze, oder Carports in Erscheinung treten. Nicht überdachte Stellplätze sind somit zulässig.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um auch zukünftig eine entsprechende Begrünung des Areals in der Dorfmitte zu gewährleisten sind Bestandsbäume auf den Grundstücken entsprechend gleichwertig zu ersetzen. Für die Bepflanzung von Grundstücken sind zur Wahrung der Artenvielfalt und der örtlichen Gegebenheiten nur heimische Arten zu verwenden.

6.11 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Aufgrund der Bestandsbebauung und dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Nutzungen zu etablieren, die den städtebaulichen Strukturen in der Ortsmitte gerecht werden und diese stärken, wurden unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Regelung von Dachform und Dachneigung wurden gemäß der gültigen Gestaltungsrichtlinie der Gemeinde getroffen mit dem Ziel einen im Bestand historisch gewachsenen Ortskern zu erhalten und ein einheitliches Bild der Dachlandschaft und Fassadengestaltung zu erreichen.

Dachaufbauten

Um in der Ortsmitte die Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen und hier ein einheitliches dem Charakter der Ortsmitte entsprechendes Bild der Dachlandschaft und Dachaufbauten zu erhalten, werden Vorgaben zu Gestaltung und Größe der Dachgauben im Bebauungsplan festgesetzt. Da durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet MI 2 Einschränkungen vorgenommen werden, soll durch die Zulassung von Dachaufbauten durch entsprechende Festsetzung von Dachgauben ermöglicht werden, die Dachgeschosse der Hauptgebäude zukünftig auszubauen und nutzbar zu machen, um so einen Ausgleich zu den vorgenommenen Nutzungseinschränkungen zu schaffen.

7.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen den gewünschten Charakter der historischen Ortsmitte im Bebauungsplan sicher. Gemäßigte Formen sollen die Werbemöglichkeit für etwaiges wohnverträgliches Gewerbe etc. trotzdem ermöglichen. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.3 Freileitungen

Die Regelung zu Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus ästhetischen Gründen.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Um den ruhenden Verkehr in der Ortsmitte zuordnen und zu regeln, muss bei Neubauten, oder Dachausbauten entsprechend den Vorgaben § 74 (2) LBO ein neuer Stellplatz pro Wohneinheit hergestellt werden.

8 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN

Gesamtfläche	4.234 m ²	100,0 %
davon:		
Mischgebiet	2.748 m ²	65,0 %
Gemeinbedarfsfläche	815 m ²	19,2 %
Öffentliche Grünflächen	245 m ²	5,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	426 m ²	10,0 %