

# **Anlage 1 zur Beschlussvorlage 17/156**

## **Zielsetzungen der Planung bei der Überarbeitung der alten Bebauungspläne**

### **1. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise**

Im Zuge der Planung sind differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Neben dem Verhältnis der Bebauung zur Grundstücksfläche (GRZ bzw. GFZ) ist auch die maximale Größe der Baukörper durch die zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche zu begrenzen.

Darüber hinaus sind auch Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen durch die Trauf- und Firsthöhe anzugeben. Das konkrete Maß ist in jedem einzelnen Gebiet aus der überwiegenden Bebauung der Umgebung abzuleiten. Einzelne Ausreißer bei der Bebauung sollten dabei nicht als Maßstab verwandt werden. Bei größeren Baubereichen in zentraler Lage im Stadtgebiet sollten auch Teilflächen mit verdichteter Bebauung vorgesehen werden. Auch bezüglich dieser verdichteten Bebauung sind differenzierte Regelungen zur Bebauung zu treffen. Hierzu sind im Vorfeld weitere planerische Überlegungen und eine Abstimmung der Nachverdichtungsmöglichkeiten notwendig.

### **2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

In vielen Bebauungsplänen ist bereits eine maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. In typischen Einfamilienhausgebieten sollte vorrangig eine Regelung mit maximal zwei Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus festgeschrieben werden. In ausgewählten stadtzentralen Bereichen sollte jedoch auch eine moderate Nachverdichtung möglich sein und eine höhere Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen werden.

### **3. Einfügen von Vorhaben in das Ortsbild**

Auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung sollte, soweit es für eine Einfügung in ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet zur Wahrung der homogenen Strukturen erforderlich ist ebenfalls zurückgegriffen werden. Insbesondere im Umfeld von Baudenkmalen und typischen Bereichen die für das Stadtbild von besonderer Bedeutung sind wie z. B. Bebauungszeilen entlang der Ausfahrtstraßen, sollten örtliche Bauvorschriften entwickelt werden.

In den typischen Einfamilienhausgebieten, kann zur Realisierung von zeitgemäßer Architektur und umweltfreundlicher Bebauung auf örtliche Bauvorschriften verzichtet werden. Hier sollten auch moderne Gebäude unter Beachtung differenzierter Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung errichtet werden können.

### **4. Baumschutz, Wallheckenschutz**

Der vorhandene und zum Teil naturschutzrechtlich geschützte Bestand an Bäumen und Wallhecken ist im Zuge der Planung einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Bei als zu erhalten festzusetzenden Bäumen und Wallhecken sind von Versiegelung freizuhalten Flächen bzw. Abstandsregelungen aufzunehmen.

### **5. Regelungen zum Lärmschutz**

Bei Flächen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Festsetzungen zum aktiven bzw. passiven Schallschutz für den Fall der Errichtung von Umbauten vorzusehen. Die Berücksichtigung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, ist im Zuge der Planung nachzuweisen.