



5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

- 5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Gebäude im Geltungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen für die Gebäude der einzelnen Grundstücke erfolgt gemäß Eintrag im Plan.

Erläuterung zur Festsetzung
von 3 + 50 % WE:

Auf dem Flst.Nr. 34/3 sind im bestehenden Wohnhaus 3 Wohneinheiten und 1 weitere WE als Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn diese Einliegerwohnung gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.

(s. Hinweis S. 4)

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Im zeichnerischen Teil sind die privaten Grünflächen gekennzeichnet, die als Ruhezone dienen sollen.
- 6.2 Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten) unzulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 6.3 Die festgelegten Grünzonen können mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind pro Grundstück mind. 2 einheimische standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

8 Beheizung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

- 8.1 Die Hauptheizung in Neubauten sowie in Umbauten und Erweiterungen von über 50 % der vorhandenen Gebäudesubstanz darf nicht mit festen und flüssigen Brennstoffen erfolgen.
- 8.2 Ausnahmsweise dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzheizung von untergeordneter Bedeutung für die Wärmegewinnung - wie bei Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen und Kaminen - ist.
- 8.3 Ausnahmsweise sind Heizanlagen zulässig, deren Energie aus Holzpellets gewonnen wird.

Für den Bereich des Flst.Nr. 232/17 wurde die Möglichkeit einer großzügigen Erweiterung des bestehenden Gebäudes als selbständige Wohneinheit sowie eine Bebauung mit einem Doppelhaus im rückwärtigen Bereich untersucht. Als Ergebnis wird im Bebauungsplan ein separates Baufenster für die Erstellung eines Doppelhauses im rückwärtigen Bereich ausgewiesen. Die Vorabanhörung der Träger öffentlicher Belange sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurden auf Grundlage der vorliegenden Planungsvarianten durchgeführt.

I.R.d. vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB, wurden die Flst.Nr. 232/2 und 232/18 (Lerchenfeldstraße) als Nutzungszone 7 ausgewiesen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zur 1. Offenlage wurde der Eintrag der Nutzungszone 7 im Bebauungsplan versehentlich vergessen. Bei einer Vorberatung im Gemeinderat wurde für die beiden Grundstücke irrtümlich erst die Nutzungszone 9 angenommen, die sich zur Nutzungszone 7 lediglich in der Festsetzung der Bauweise unterscheidet. Dieses Versehen wurde jetzt im Rahmen der 2. Offenlage berichtigt und die beiden Flurstücke entsprechend der ursprünglich beschlossenen Fassung als Nutzungszone 7 ausgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Beim ca. 7,8 ha großen Gebiet handelt es sich um Bestand. Mit der Überplanung des Gebietes wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt. Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei differenziert wird zwischen den Bereichen WA1 und WA2.

Ein Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der zentralen Lage (westlicher Bereich Lerchenfeldstraße + Höfener Straße) als Allgemeines Wohngebiet - WA2 ausgewiesen, so dass eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe, Dienstleistung, Läden und Wohnungen möglich ist.

Diese Differenzierung begründet sich damit, dass dieser westliche Bereich dem Ortszentrum zuzuordnen ist. Der übrige Bereich des Planungsgebietes wird als Allgemeines Wohngebiet WA1 ausgewiesen, wobei hier neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen auch nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Damit wird ein städtebaulicher Übergang zu der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden bestehenden Wohnbebauung geschaffen, die im Bebauungsplan "Lindenau-West" teilweise als reines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wurden Baubänder bzw. Baufenster ausgewiesen, die den Bestand sowie eine mögliche Erweiterung in städtebaulich verträglichem Umfang berücksichtigen.

Die rückwärtigen Bereiche in der Lerchenfeldstraße, Sonneckstraße, Ringstraße und Heimatstraße wurden als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Bereiche sollen als Ruhezonene dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Stellplätze und Garagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.