

MTB KW30/2022

4. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ im Ortsteil Weiher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.06.2022 ein Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ im Ortsteil Weiher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

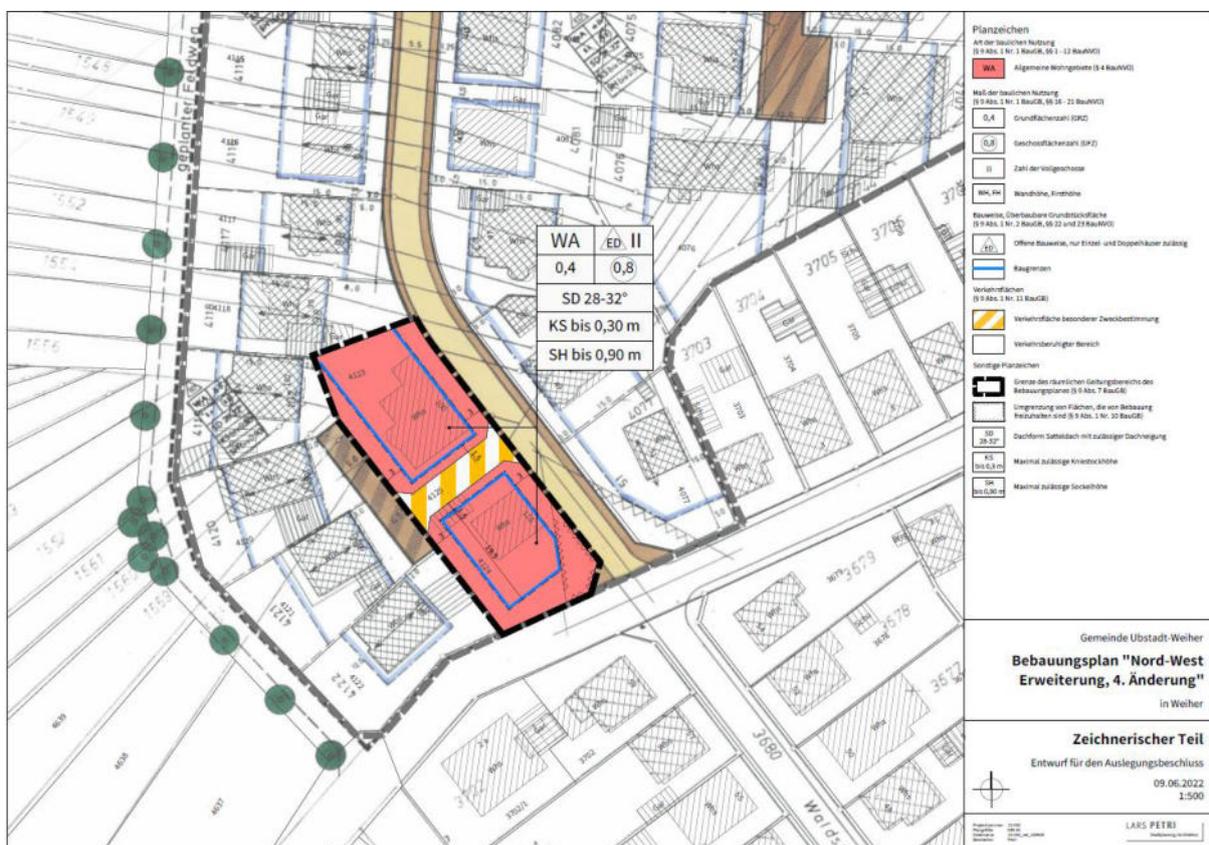
Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Grundstück Flst. 4118.

Im Osten durch das Grundstück Flst. 4096 (Straße).

Im Süden durch das Grundstück Flst. 458 (Straße).

Im Westen durch die Grundstücke Flst. 4119, 4125 (Straße) und 4122.



Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in Richtung Stichstraße sowie eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Kniestockhöhen bei Dachgauben, Nebengiebeln, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern ausnahmsweise zugelassen werden.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung in der Zeit vom **05.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022** beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsalser Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift

Stellungnahmen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung stattfindet.

Die Bebauungsplanänderung „Nord-West-Erweiterung“ im Ortsteil Weiher ist ab KW31 auch im Internet unter <https://www.ubstadt-weiher.de/startseite/wirtschaft/klima+und+bauen.html> abrufbar.

Ubstadt-Weiher, den 28.07.2022



Tony Löffler
Bürgermeister



digital signiert
Gemeinde Ubstadt-Weiher
28.07.2022
17:20:34 +02



WA	ED II
0,4	0,8
SD 28-32°	
KS bis 0,30 m	
SH bis 0,90 m	

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

WH, FH Wandhöhe, Firsthöhe

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

SD 28-32° Dachform Satteldach mit zulässiger Dachneigung

KS bis 0,3 m Maximal zulässige Kniestockhöhe

SH bis 0,90 m Maximal zulässige Sockelhöhe

Gemeinde Ubstadt-Weiher
**Bebauungsplan "Nord-West
 Erweiterung, 4. Änderung"**
 in Weiher

Zeichnerischer Teil

Entwurf für den Auslegungsbeschluss

09.06.2022
 1:500



Projektnummer: 22-042
 Plangröße: DIN A3
 Dateiname: 22-042_zet_220609
 Bearbeiter: Petri

LARS PETRI
 Stadtplanung · Architektur

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 4. Änderung“

in Weiher



Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Entwurf für den Auslegungsbeschluss

09.06.2022

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 4. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ mit seinen Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung bleiben die bisher rechtsgültigen Planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

1.1 Kniestock

Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss 1,0 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 0,30 m. Einer Überschreitung der festgesetzten maximalen Kniestockhöhen kann bei Dachgauben, Nebengiebel, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern o. ä. ausnahmsweise zugestimmt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 4. Änderung“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4); Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ mit seinen Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung bleiben die bisher rechtsgültigen Örtlichen Bauvorschriften unverändert.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad. Nebenanlagen, Garagen, untergeordnete Bauteile sowie Dachaufbauten können auch mit abweichenden Dachformen vorgesehen werden.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Räumungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.3 Hochwasserschutz

Teile des Änderungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auf die Vorgaben von § 78 Abs. 5 WHG wird verwiesen.

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 4. Änderung“

in Weiher



Begründung

Entwurf für den Auslegungsbeschluss

09.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen.....	3
1 Anlass der Planung.....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren.....	4
3 Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	5
4 Bestand.....	5
5 Städtebauliches Konzept.....	6
6 Übergeordnete Planungen	6
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope	7
7.2 Artenschutz	7
7.3 Denkmalschutz.....	7
7.4 Gewässerschutz	7
7.4.1 Offene Gewässer	7
7.4.2 Wasserschutzgebiete.....	7
7.5 Hochwasserschutz	7
7.6 Altlasten.....	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	8
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
9.1 Kniestockhöhe	8
9.2 Überbaubare Grundstücksfläche	8
10 Örtliche Bauvorschriften.....	9
10.1 Dächer und Dachaufbauten.....	9

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Nord-West“ wurde in den 1970er Jahren die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Siedlungserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Weiher geschaffen. Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurden ca. 160 Bauplätze für Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser entwickelt. Aufgrund des weitergehenden Bedarfs an Bauflächen wurde das Baugebiet in den 1980er Jahren erweitert. Der entsprechende Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ erlangte 1984 Rechtskraft und wurde dreimal geringfügig geändert. Inzwischen sind die dabei entstandenen Grundstücke nahezu vollständig bebaut.

Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum wie auch der politischen Vorgabe zur Schonung von Außenbereichsflächen und Verstärkung der Innenentwicklung sieht es die Verwaltung als wesentliche Aufgabe der Ortsentwicklung an, Bestandsgebiete auf verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen und Eigentümer bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Aktuell liegen der Gemeinde Interessensbekundungen für Dachausbauten am Westring vor. Die Bebauung in diesem Bereich weist vornehmlich ein Vollgeschoss sowie ein mäßig steiles Satteldach auf. Ein Vorhaben ist dabei bereits konkretisiert. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes insbesondere zur Kniestockhöhe ist ein Ausbau von Dachgeschossen zu einer Wohnnutzung nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Die Anfrage sieht einen Dachaufbau vor, mit dem im Dachgeschoss erhebliche Wohnflächen ohne Dachschrägen geschaffen werden können.

Aus mehreren Gründen ist das Vorhaben auf Grundlage des derzeitig rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Zum können die Vorgaben zur Kniestockhöhe mit den Dachaufbauten nicht eingehalten werden, zum anderen wird aufgrund der auskragenden Bauweise das Baufenster überschritten.

Seitens der Gemeindeverwaltung wird das geplante Vorhaben unterstützt, da es einen Beitrag zur flächensparenden Wohnraumschaffung leistet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Genehmigung des Vorhabens ermöglicht werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren

Der Änderungsbereich ist vollständig mit dem Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ überplant. Da mit der vorliegenden Änderung nur geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen vorgesehen sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

- Die planerischen Grundzüge des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes werden durch die Planung nicht verändert.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 4123 und 4124 sowie teilmäßig das Flurstück 4125 (Westring). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,11 ha.



Bild 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

4 Bestand

Der Änderungsbereich ist mit zwei Wohngebäuden überbaut, die über den Westring bzw. einen davon abzweigenden Stichweg verkehrlich erschlossen sind. Insbesondere das Grundstück 4124 weist neben der Bebauung noch einen erheblichen Gartenanteil auf.

Die Umgebung ist homogen mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das Geländenniveau befindet sich auf ca. 109,50 m ü. NN und weist keine relevanten Höhenunterschiede auf.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

5 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich das Baufenster auf den betroffenen Grundstücken geringfügig vergrößert. Eine nachbarschützende Beeinträchtigung ist hierdurch nicht zu erwarten. Weiterhin werden die strengen Regelungen zur Kniestockhöhe modifiziert, um sinnvolle Dachausbauten zu ermöglichen.

Die technische und verkehrliche Erschließung bleibt unverändert über den Westring gewährleistet.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist der Änderungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

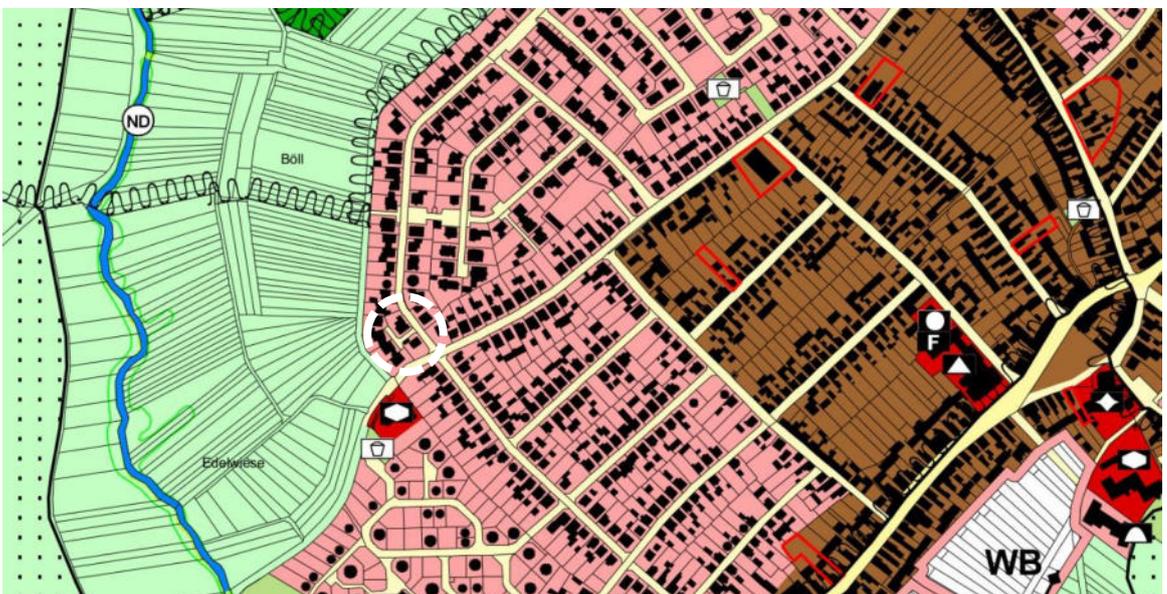


Bild 3: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Weiher mit Änderungsbereich (weiß)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Es werden auch außerhalb des Änderungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze Richtung Straße geringfügig erweitert und eine Modifizierung der Regelung zur Kniestockhöhe vorgenommen. Eine Erhöhung des zulässigen Überbauungsgrades erfolgt nicht. Die für den Artenschutz relevanten privaten Gartenflächen werden durch die Änderung nicht tangiert. Die Auslösung von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei allen Bauvorhaben wird jedoch hingewiesen.

7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.4 Gewässerschutz

7.4.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb des Änderungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.4.2 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich vollumfänglich in Zone III des Wasserschutzgebietes ZV Kraichbachgruppe. Auf die entsprechende Rechtsverordnung vom 16.05.2018 wird hingewiesen

7.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers. Die Vorgaben von § 78 WHG sind zu beachten. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufenster geringfügig erweitert, dies erfolgt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Eine Veränderung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

7.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die zusätzliche Schaffung von Wohnraum in einem vollständig bebauten Bereich zu erleichtern. Zu diesem Zweck wird die Baufenster geringfügig erweitert und modifizierte Regelungen zur Kniestockhöhe vorgenommen. Veränderungen an der Grundflächenzahl oder der sind damit nicht verbunden.

Durch die Änderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Weder wird die bereits zulässige Versiegelung erhöht, noch ist eine Veränderung der insbesondere für Tiere bedeutsamen Gartenflächen vorgesehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind somit ebenfalls nicht betroffen. Die Abweichung von der bisherigen Kniestockregelung kann zu Gebäuden mit geringfügig größerer Kubatur führen. Dies wird sich jedoch nicht negativ auf das Siedlungsbild auswirken. Im Gegenzug kann neuer Wohnraum ohne Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen entstehen.

Insgesamt sind durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West Erweiterung“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

9.1 Kniestockhöhe

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ beinhaltete relativ strenge Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden. Dabei wurde u. a. die Kniestockhöhe auf 0,80 m bei einer eingeschossigen Bauweise und auf 0,30 m bei einer zweigeschossigen Bauweise begrenzt. Eine Nutzung von Dachgeschossen ist damit in beiden Fällen nur sehr eingeschränkt möglich.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in der Gemeinde Ubstadt-Weiher soll der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken unterstützt werden. Hierfür wird der Einbau von Gauben, Nebengiebeln, Zwerchhäusern etc. in der Form erleichtert, dass die festgesetzten Kniestockhöhen für solche Bauteile ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Einschränkend wird jedoch festgesetzt, dass sich durch die genannten Bauteile kein zusätzliches Vollgeschoss ergeben darf, die Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen bleibt unverändert.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sieht einen Abstand des Baufensters von der Stichstraße von 3 m vor. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten wird dieser Abstand auf 1,50 m reduziert. Aufgrund der Breite der Stichstraße von ca. 4,50 m ist ein ausreichender Abstand zwischen den beiden Gebäuden auch in Zukunft gewahrt. Die anderen Abstände des Baufensters zu Straßenverkehrsflächen oder Nachbargrundstücken bleiben unverändert.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

10.1 Dächer und Dachaufbauten

In der Urfassung des Bebauungsplanes waren enge Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, aber auch zu Dachaufbauten enthalten. Diese Vorgabe bewirkte einerseits ein homogenes Siedlungsbild, entspricht andererseits jedoch nicht mehr heutigen Erfordernissen und verhindert teilweise eine sinnvolle Dachausnutzung. Bereit im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1987 wurden die Regelungen für Dachaufbauten erheblich verschlankt.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Veränderungen an der bisherigen Regelung für Dachformen und -neigungen von Hauptgebäuden vorgenommen. Größerer Spielraum wird jedoch bei der Ausbildung von Dachaufbauten eingeräumt. So können diese auch mit abweichenden Dachformen vorgesehen werden, was zu größeren gestalterischen Varianten und zu damit auch zu einer besseren Ausnutzung der Dachräume insbesondere für Wohnzwecke führt.