

## Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ im OT Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 04.04.2023 in öffentlicher Sitzung die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ im OT Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt und betrifft die Grundstücke folgender Straßen: Häuserweg, Turmweg, Hochstiftweg, Münzweg, Hubenweg 2-16 (gerade Hausnummern), Hofweg und Kraichgaustr. 2-22 (gerade Hausnummern).



Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ tritt mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung kann einschließlich ihrer Begründung im Bürgermeisteramt, 76698 Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1-3, Ortsteil Ubstadt, Zimmer 25 während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planänderung mit Begründung einsehen und Auskunft über dessen Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ubstadt-Weiher, den 27.04.2023

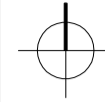


Tony Löffler, Bürgermeister

Gemeinde Ubstadt-Weiher  
**Bebauungsplan**  
**"Häuser, 7. Änderung"**  
in Ubstadt

**Geltungsbereich**

04.04.2023  
1:2.000



Projektnummer: 22-037  
Plangröße: DIN A3  
Dateiname: 22-054\_zng\_20230404  
Bearbeiter: Petri

LARS PETRI | Stadtplanung . Architektur  
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de  
Tel +49 151 266 13 263 | lars.petri@petri-planung.de

**Planzeichen**



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

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 24.01.2023
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 02.02.2023
Auslegungsbeschluss	am 24.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 02.02.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.02. bis 10.03.2023
Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 06.02. bis 10.03.2023
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 04.04.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 04.04.2023

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ubstadt-Weiher, den 05.04.2023

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

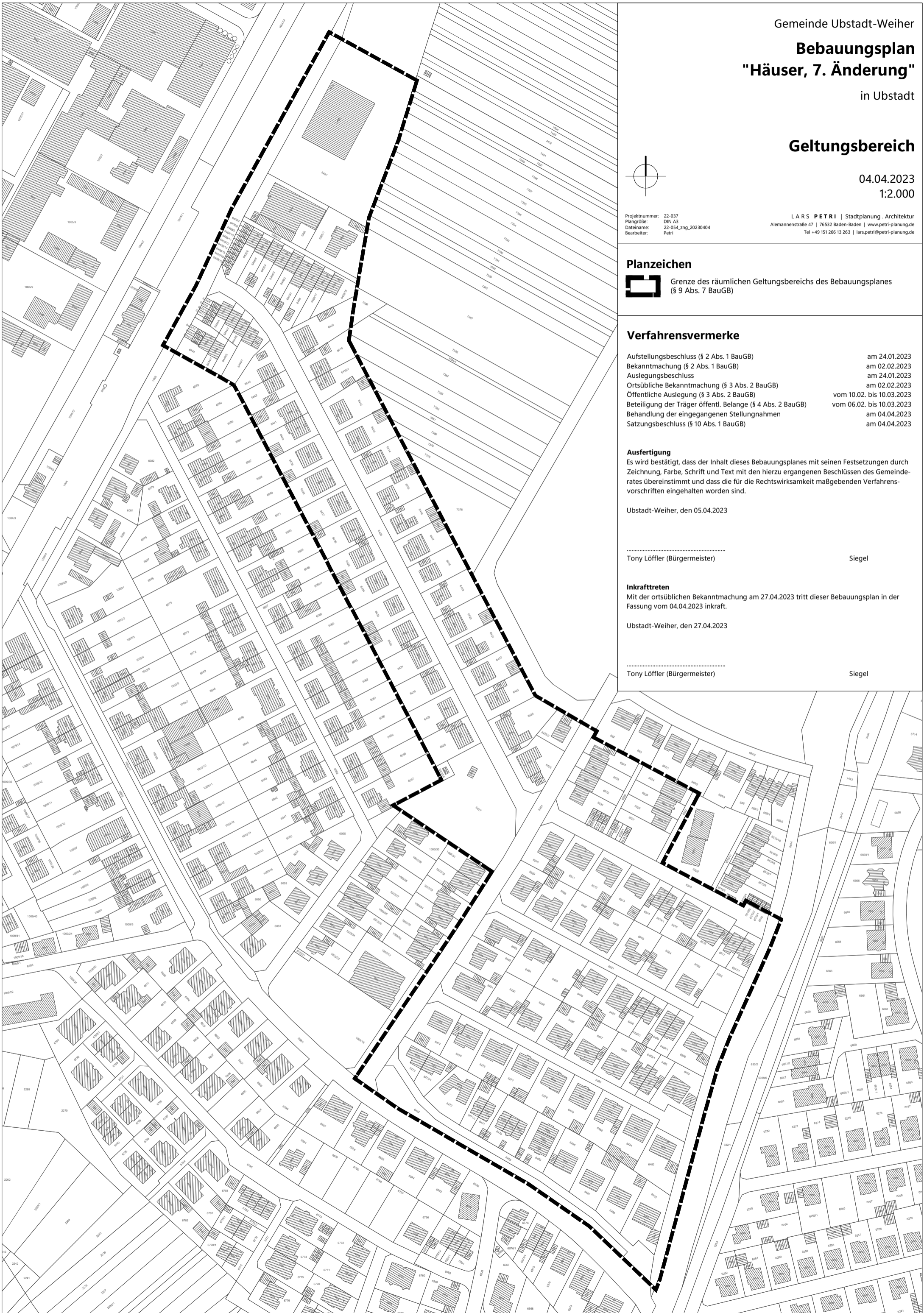
**Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.04.2023 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2023 in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 27.04.2023

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

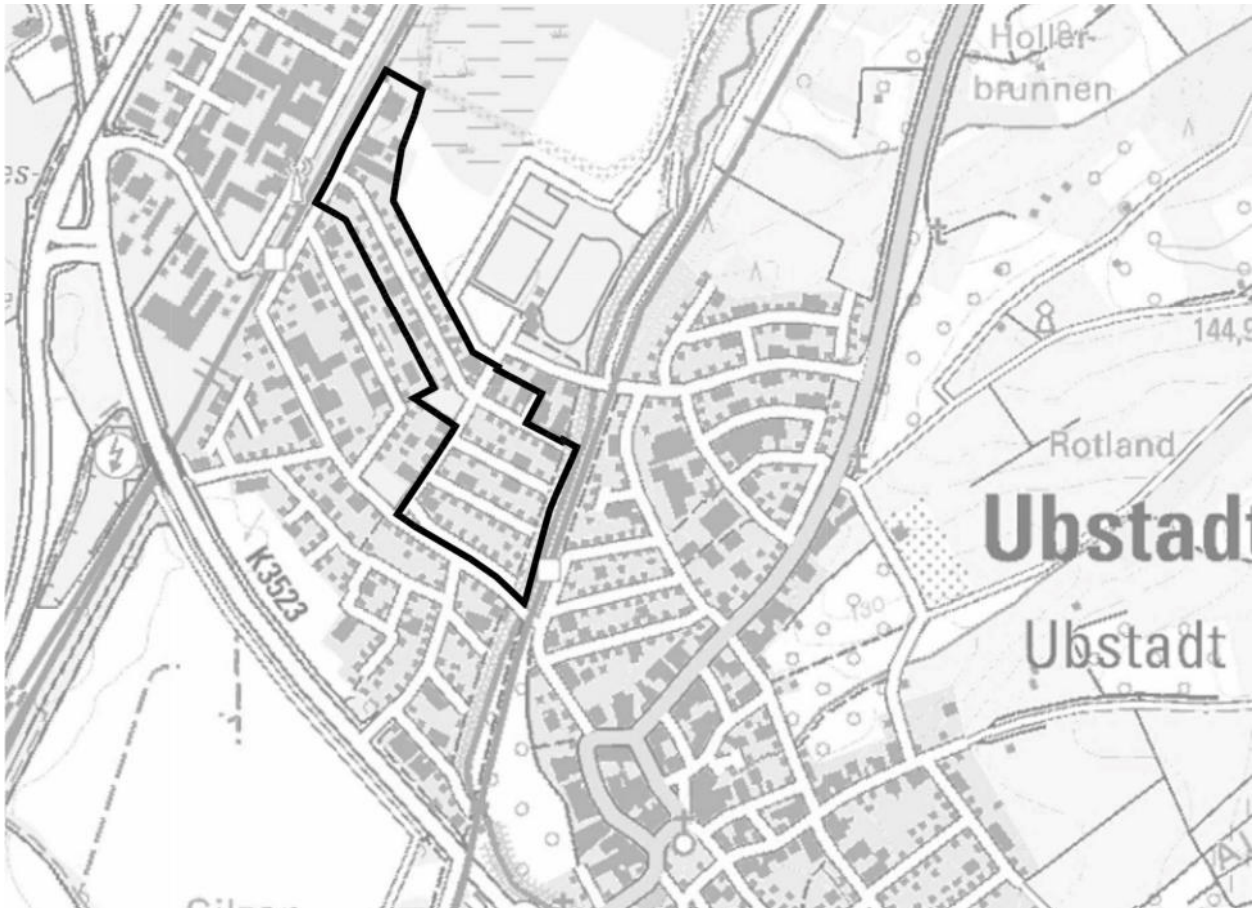




Gemeinde Ubstadt-Weiher

# Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“

in Ubstadt



## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

04.04.2023

## **1 Schriftliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häuser“ mit seinen bisher erfolgten Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer unverändert in die 7. Änderung übernommen.

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Geschossflächenzahl**

Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Unter- oder Dachgeschossen) sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn deren Flächen der Erweiterung von Wohnungen in Vollgeschossen dient. Entsteht in Nicht-Vollgeschossen dagegen eine eigenständige Wohnung, müssen diese Aufenthaltsräume auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häuser“ mit seinen bisher erfolgten Änderungen werden unverändert in die 7. Änderung übernommen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Im Bereich des Flurstücks 6407 überlagert ein Teilbereich der Altablagerung „AA Häuser-Hausplätze“. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf für die Altablagerung besteht nicht. Bei Eingriffen in den Untergrund kann nicht mit dem Anfall frei verwertbaren Aushub ausgegangen werden.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der 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.

#### **3.3 Artenschutz**

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

#### **3.4 Hochwasserschutz**

Teile des Änderungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auf die Vorgaben von § 78 Abs. 5 WHG wird verwiesen. Darüber hinaus befinden sich Teile des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten.

Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

## **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2023 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ubstadt-Weiher, den 05.04.2023

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

## **Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.04.2023 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2023 in Kraft.

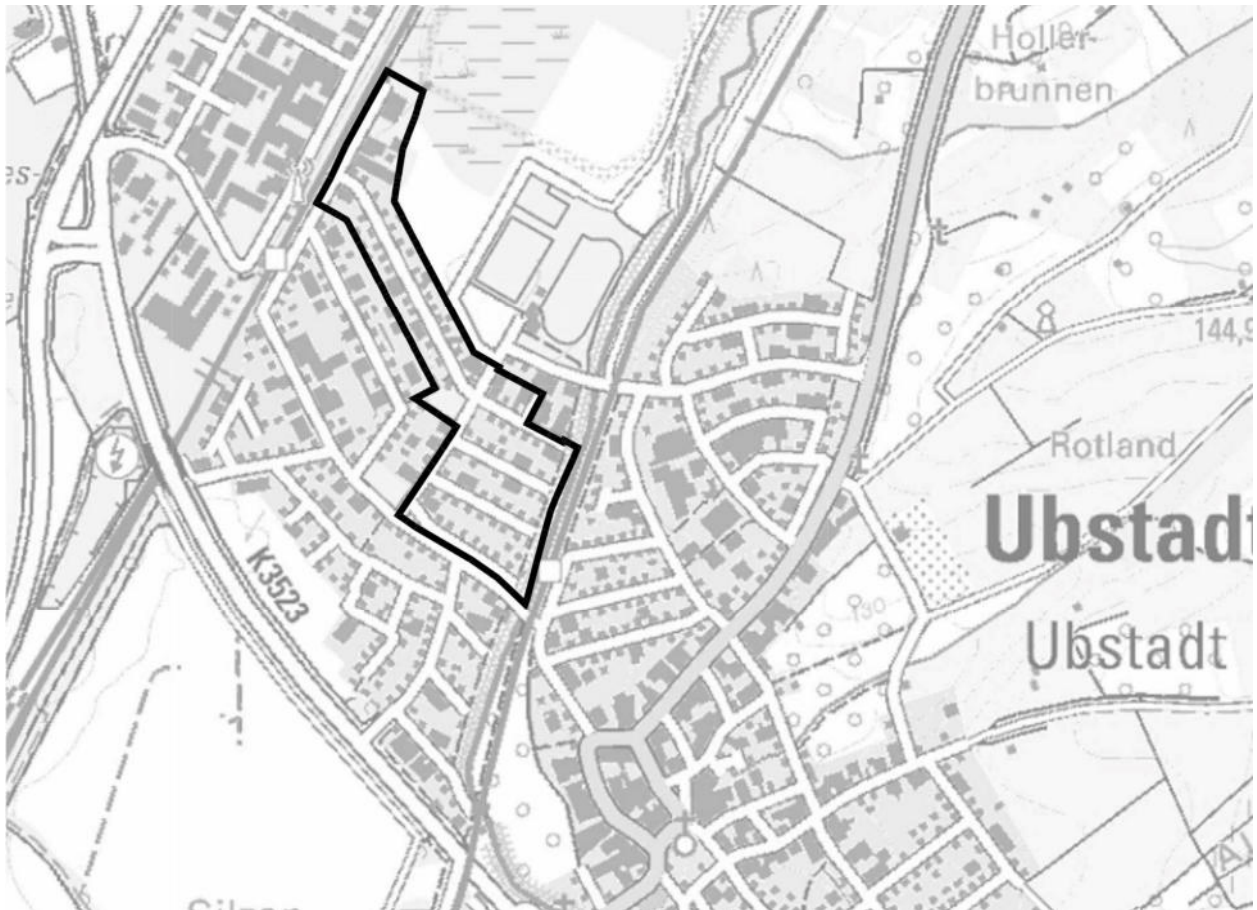
Ubstadt-Weiher, den 27.04.2023

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

# Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“

in Ubstadt



## Begründung

04.04.2023



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Anlass der Planung.....	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3 Geltungsbereich .....	5
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept .....	6
6 Übergeordnete Planungen.....	7
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.....	8
7.4.1 Offene Gewässer .....	8
7.4.2 Wasserschutzgebiete .....	8
7.5 Hochwasserschutz.....	8
7.6 Altlasten .....	8
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	8
9 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
9.1 Geschossflächenzahl .....	8
10 Örtliche Bauvorschriften.....	9

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- 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 Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

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

Am westlichen Siedlungsrand von Ubstadt erfolgte ab Ende der 1960er Jahre die Entwicklung des Baugebietes „Häuser“ auf Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplanes. Dieser setzte ein Allgemeines Wohngebiet für eine kleinteilige Bebauung sowie - im nördlichen Teilbereich - ein Gewerbegebiet fest. Die verkehrliche Erschließung wurde durch die Neuanlage eines Straßennetzes (heute Häuserweg, Kraichgaustraße, Hubenweg, Münzweg, Hochstiftweg) gesichert. Der Bebauungsplan erlangte 1967 Rechtskraft und wurde danach sukzessive umgesetzt.

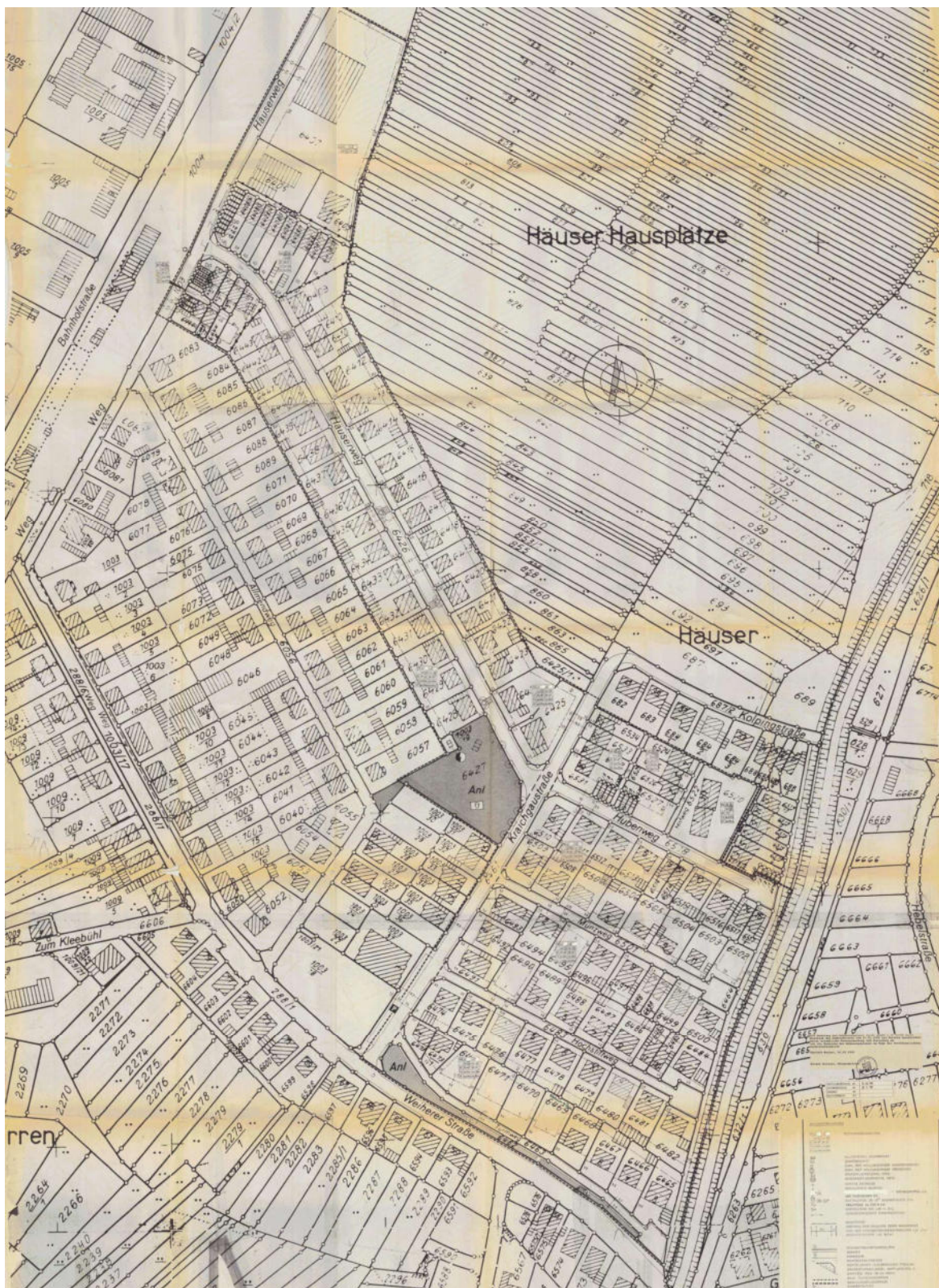


Bild 1: Bebauungsplan „Häuser, 5. Änderung“, 1995



In mehreren Änderungsverfahren wurden Anpassungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen, ohne das Grundprinzip der Planung zu verändern. Im Zuge der 5. Änderung von 1995 wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes neu gefasst und weitere Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Inzwischen ist das Plangebiet nahezu vollständig überbaut, einige der damals errichteten Gebäude wurden zwischenzeitlich grundlegend saniert oder erweitert. Wie in vielen Wohngebieten aus dieser Zeit ist aufgrund von Veränderungen in der Eigentümerstruktur mit Modernisierung der Bausubstanz und Maßnahmen zur Erweiterung der Wohnflächen zu rechnen.

Im Zuge der 5. Änderung wurde festgelegt, dass Gebäude maximal vier Wohneinheiten aufweisen dürfen und bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mit anzurechnen sind. Zielsetzung dieser Änderungen war die Verhinderung von größeren Mehrfamilienhäusern, die aus damaliger Sicht die städtebauliche Struktur des Gebietes unerwünscht verändert, und zu einer Überlastung der Infrastruktur geführt hätten. Allerdings erschwert insbesondere die Vorgabe zur Ermittlung der GFZ die Modernisierung der Bausubstanz, da Dachgeschosse häufig nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, um eine Überschreitung der zulässigen GFZ zu vermeiden.

Es ist grundsätzliches Ziel der Gemeindeentwicklung, auch ältere Baugebiete an heutige Erfordernisse anzupassen und damit Anreize für eine Modernisierung der Bausubstanz zu schaffen. Hierzu zählt maßgeblich, solche Baugebiete attraktiv zu halten, um die Nachnutzung zu fördern und damit den Druck zur Ausweisung neuer Baugebiete an den Siedlungsändern zu mindern. Gleichzeitig sollen Veränderungen jedoch behutsam vorgenommen werden, um die städtebauliche Struktur solcher Bestandsgebiete in Grundzügen zu wahren.

Insbesondere Familien mit Kindern beanspruchen heute eine größere Wohnfläche als früher. Durch die Nutzung von Dachgeschossen kann auf diesen Anspruch verträglich reagiert werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, mittels einer Änderung des Bebauungsplanes die Vorgaben zur Berechnung der GFZ anzupassen.

## **2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Bebauungsplanverfahrens**

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan „Häuser“ 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 Geltungsbereich

In die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes „Häuser“ nahezu vollständig übernommen. Lediglich das Flurstück 6520 ist hiervon ausgenommen, da hier bereits eine dreigeschossige Bauweise zugelassen ist.

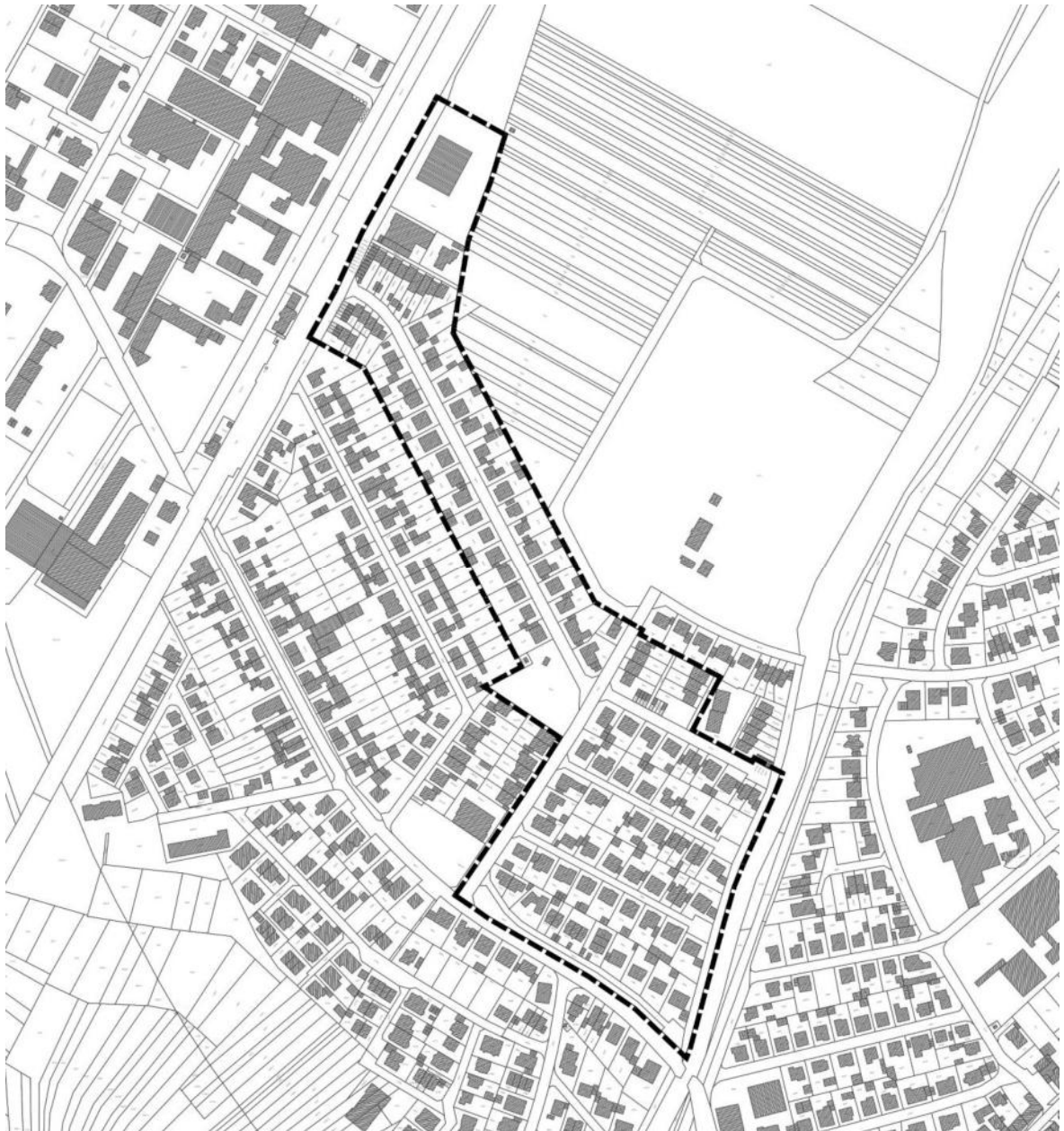


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 7. Änderung

### 4 Bestand

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist vollständig erschlossen, nahezu alle Baugrundstücke sind mit ein- oder zweigeschossigen Wohngebäuden überbaut. Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen wenige Gewerbebetriebe.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Karlsruhe-Heidelberg begrenzt, südlich und östlich besteht eine Bebauung mit überwiegenden Wohngebäuden und einzelnen Gewerbebetrieben. Im Norden grenzen die Sportanlagen des FC Victoria Ubstadt an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 110 m ü. NN.





Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich der 7. Änderung

## 5 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt ausschließlich eine Veränderung der Berechnung der Geschossflächenzahl. Weder werden hierdurch die Grundzüge der ursprünglichen Planung verändert noch sind nachbarschützende Belange betroffen. Die verkehrliche und technische Erschließung bleibt unverändert.



## 6 Übergeordnete Planungen

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

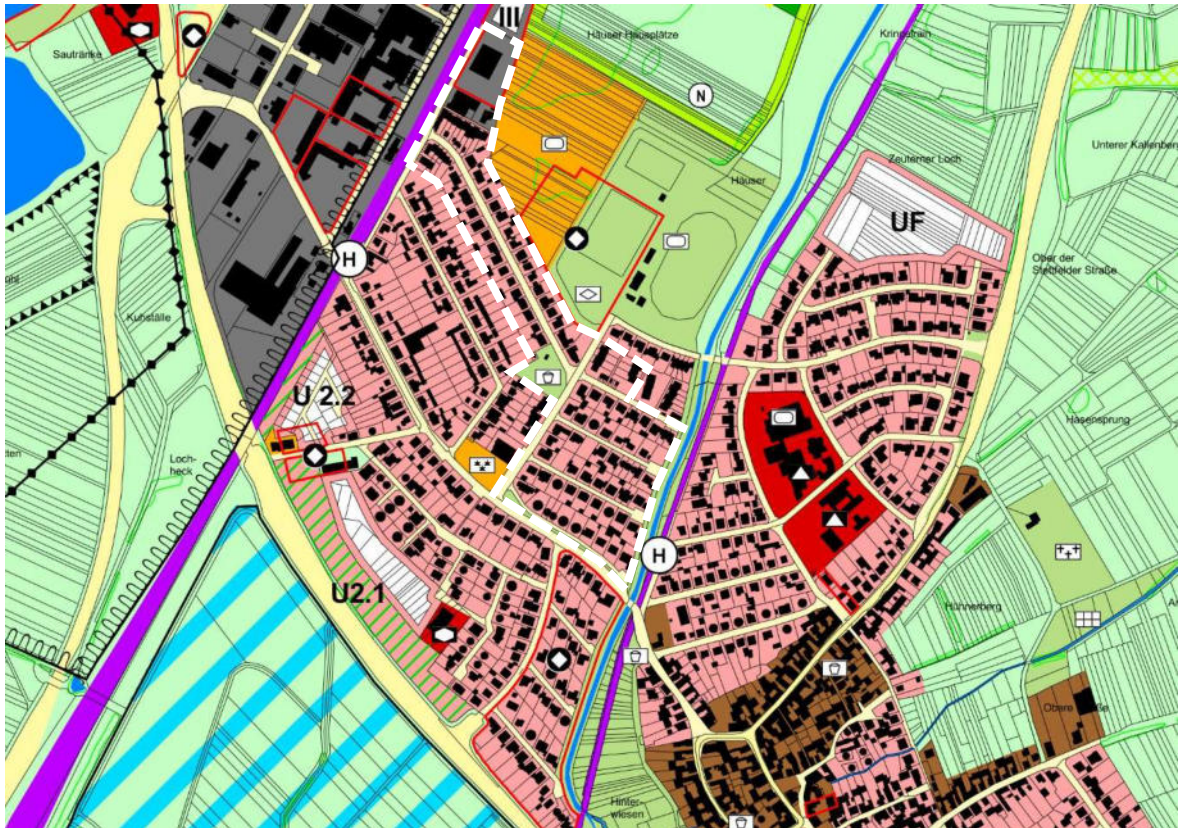


Bild 4: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Ubstadt mit Änderungsbereich (weiße Balkenlinie)

## 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

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist jedoch bei allen Bauvorhaben abzu prüfen.

### 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**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten, geplanten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

## **7.5 Hochwasserschutz**

Der westliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist nahezu das gesamte Plangebiet von Überschwemmungen betroffen. Da es sich nicht um ein neues Baugebiet gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt, ist eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Jedoch sind bei einer Bebauung die Voraussetzungen von § 78 Abs. 5 WHG zu beachten.

Derzeit erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Überschwemmungsgebiete im Bereich des Plangebietes.

## **7.6 Altlasten**

Im Bereich des Flurstücks 6407 befindet sich eine Altablagerung ohne bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarf. Bei Bodeneingriffen kann jedoch der Aushub von belastetem Erdmaterial nicht ausgeschlossen werden. Sonstige Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die Möglichkeiten zur Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken erhöht. Es erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen, keine Reduzierung von Grünflächen oder die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades. Somit ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häuser“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit

### **9.1 Geschossflächenzahl**

In der Urfassung des Bebauungsplanes war überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 für Gebäude mit einem Vollgeschoss sowie 0,7 für Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Werte bewegen sich zwar im üblichen Rahmen von Allgemeinen Wohngebieten, im Zuge der 5. Änderung von 1995 wurde jedoch festgelegt, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen sind. Dies hatte zur Folge, dass Räume im Sockelgeschosse oder Dachräume nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, um eine Überschreitung der GFZ zu vermeiden. Erhebliche potenzielle Wohnflächen blieben damit ungenutzt.

Um das Wohngebiet aktuellen Erfordernissen und dem allgemein höheren Wohnflächenbedarf anzupassen, werden die Vorgaben zur Ermittlung der Geschossflächenzahl modifiziert. Zwar bleiben die bisherigen Höchstwerte weiterhin bestehen, Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (insbesondere Sockel- und Dachgeschosse) müssen jedoch nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, wenn diese Flächen der Erweiterung von Wohnungen dienen. Dagegen sind sie weiterhin in bisheriger Form anzurechnen, wenn hierdurch in den Nicht-Vollgeschossen eine separate Wohnung entsteht. Damit soll insbesondere der Nachfrage nach größeren Wohnflächen gezielt begegnet werden.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häuser“ mit den bisher durchgeführten Änderungen erhalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.