



Bebauungsplan Nr. 29
„Klettenberg Süd“
7. Änderung
(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)
der Stadt Kitzingen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

in der Fassung vom 13.11.2015

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“, 7. Änderung, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Für einen sehr großen Teilbereich der südlichen Siedlung hat die Stadt Kitzingen Anfang der 1970er Jahre einen qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt, der am 31.07.1976 in Kraft getreten ist. Damit wurde Planungsrecht für die Grundstücke entlang der ‚Böhmerwaldstraße‘ und ihrer Nebenstraßen geschaffen.

Es wurden überwiegend reine und allgemeine Wohngebiete (§§ 3 und 4 Bau-nutzungsverordnung) festgesetzt. Gewerbliche Nutzungen spielen dort keine Rolle.

In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan bereits 6-mal in Teilbereichen geändert. Dies betraf v.a. Abschnitte an der ‚Ernst-Reuter-Straße‘ und von dort aus südwärts an der ‚Böhmerwaldstraße‘ (Jahre 1980, 1985, 1988, 1991, 1994 und zuletzt 2003).

Bis auf ein großes Grundstück im Eigentum der Bau GmbH, einer städtischen Tochtergesellschaft, an der ‚Böhmerwaldstraße‘ (Flst. Nr. 6121) und ca. drei einzelne freie Bauplätze ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut. Der Bebauungsplan ist insoweit umgesetzt worden.

In letzter Zeit sind beim Stadtbauamt vermehrt Bauanträge eingegangen, die auf Änderungs- und Erweiterungswünsche der Hauseigentümer in dem Gebiet abzielten. Dies betraf sowohl Anbauten als auch vereinzelt Aufstockungen, den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder die Errichtung von Gauben u.ä.

In weiten Teilen des Geltungsbereichs ist jedoch die Höchstzahl der Vollgeschosse als „zwingend“ im Plan durch Einschrieb festgesetzt worden. Ebenso wurde von Anfang an der Ausbau von Dachgeschossen (bis auf einzelne Kammern) in den Festsetzungen ausgeschlossen. Eine Begründung dafür war im Bebauungsplan nicht enthalten. Somit sind den Grundstückseigentümern in vielen Fällen Erweiterungsmöglichkeiten verwehrt, da durch diese Festsetzungen wesentliche „Charaktereigenschaften“ der gewollten Bebauung, also sogenannte Planungsgrundzüge, definiert worden sind. Davon darf nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht befreit werden.

In der Folge sind damit Veränderungen und vor allem auch Nachverdichtungen sowie zeitgemäßes Bauen ausgeschlossen gewesen.

Dies soll nunmehr verändert und modernen Ansprüchen angepasst werden. Ferner erfolgt mit Blick auf die Rechtssicherheit der Satzung eine genaue und flächenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereichs. Bislang verlief die Abgrenzung z.B. mittig durch Verkehrsflächen, welche jedoch teilweise auch in angrenzenden Bebauungsplänen enthalten waren (so etwa Straße ‚Klettenberg‘ und ‚Ernst-Reuter-Straße‘). Hier wird der Geltungsbereich nun jeweils zurückgenommen, damit eindeutige Verhältnisse gegeben sind.

Aus diesen Gründen ergibt sich also gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Um die Erweiterungswünsche -und damit Nachverdichtungsmöglichkeiten und zeitgemäßes Bauen- in dem Gebiet zu ermöglichen, wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Dabei kann künftig auf konkrete und z.T. detaillierte Festsetzungen insoweit verzichtet werden. Festgesetzt werden künftig nur noch die Art der zulässigen Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet), die überbaubaren Flächen und wenige, auf das planerisch notwendige Maß reduzierte Ortsgestaltungsvorschriften. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan wird also inhaltlich zu einem „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB umgewandelt.

Ziel der Planänderung ist eine Vereinfachung und zugleich auch Klarstellung bisheriger Festsetzungen, um eine „saubere“ planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu haben. Nachverdichtungspotenziale sollen so im Rahmen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen und dennoch die städtebauliche Ordnung zu wahren. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhen) werden nicht mehr geregelt.

Ferner erfolgt mit der Planänderung eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990).

I.3 Verfahrensart zur Planänderung

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Dies ist zulässig, weil sich mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern, insbesondere die Art der zulässigen Nutzungen bleibt weiterhin festgesetzt. Da sich die Vorhaben in Bezug auf das Maß der Bebauung künftig nach § 34 BauGB richten müssen, sind auch hier keine wesentlichen Abschweife von dem bislang „planerisch Gewollten“ zu erwarten. Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und der bisherige Bebauungsplan auch erfüllt wurde, ist der künftige Zulässigkeitsmaßstab nunmehr durch den Bestand in ausreichendem Maße vorgegeben, sodass eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB gegeben ist. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf eine vorgezogene Be-

teiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ebenso ist kein Umweltbericht erforderlich, Eingriffe müssen nicht ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten wird als wesentliches Zulässigkeitskriterium hier ebenfalls nicht verletzt, da der Geltungsbereich nicht erweitert wird und es sich um eine vollständig überplante Fläche bzw. bereits bebautes Gebiet handelt.

I.4 Räumlicher Geltungsbereich, Topografie

Das Plangebiet der 7. Änderung im Kitzinger Stadtteil Siedlung erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung von der ‚Ernst-Reuter-Straße‘ bis an das Südende der ‚Böhmerwaldstraße‘. Im Westen wird der Geltungsbereich vom ‚Sickerbach‘ bzw. Weinbergen in der Lage „Storchenbrunnlein“ begrenzt, im Osten von der Straße ‚Klettenberg‘.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst die folgenden Flurstücke:

459; 5814; 5814/1; 5831/14; 5837/1; 5837/10; 5837/12; 5837/2; 5837/3; 5837/4; 5837/5; 5837/6; 5837/7; 5837/8; 5837/9; 5838; 5838/1; 5838/10; 5838/11; 5838/12; 5838/13; 5838/14; 5838/15; 5838/16; 5838/17; 5838/18; 5838/2; 5838/3; 5838/4; 5838/5; 5838/6; 5838/7; 5838/8; 5838/9; 5839; 5840; 5841; 5842; 5842/1; 5842/10; 5842/11; 5842/12; 5842/13; 5842/14; 5842/15; 5842/16; 5842/17; 5842/18; 5842/2; 5842/3; 5842/4; 5842/5; 5842/6; 5842/7; 5842/8; 5842/9; 5843; 5843/1; 5843/10; 5843/11; 5843/12; 5843/13; 5843/14; 5843/15; 5843/16; 5843/17; 5843/18; 5843/19; 5843/2; 5843/20; 5843/21; 5843/22; 5843/23; 5843/3; 5843/4; 5843/5; 5843/6; 5843/7; 5843/8; 5843/9; 5844; 5844/1; 5844/2; 5844/3; 5845; 5845/1; 5845/2; 5845/3; 5846; 5846/1; 5846/2; 5846/3; 5847; 5847/1; 5847/2; 5847/3; 5848; 5848/1; 5848/10; 5848/11; 5848/12; 5848/13; 5848/14; 5848/2; 5848/3; 5848/4; 5848/5; 5848/6; 5848/7; 5848/8; 5848/9; 5849; 5849/1; 5849/10; 5849/11; 5849/12; 5849/13; 5849/14; 5849/15; 5849/16; 5849/17; 5849/18; 5849/2; 5849/3; 5849/4; 5849/5; 5849/6; 5849/7; 5849/8; 5849/9; 5850; 5851; 5854; 5854/1; 5854/10; 5854/11; 5854/12; 5854/13; 5854/14; 5854/15; 5854/19; 5854/2; 5854/20; 5854/21; 5854/22; 5854/3; 5854/4; 5854/7; 5854/8; 5854/9; 5861; 5861/1; 5861/2; 5861/3; 5861/4; 5862; 5862/1; 5862/2; 5862/3; 5863; 5863/1; 5863/2; 5863/3; 5863/4; 5864; 5864/1; 5864/10; 5864/2; 5864/3; 5864/4; 5864/5; 5864/6; 5864/7; 5864/8; 5864/9; 5865; 5865/1; 5865/10; 5865/11; 5865/14; 5865/15; 5865/16; 5865/17; 5865/18; 5865/2; 5865/22; 5865/23; 5865/3; 5865/4; 5865/5; 5865/6; 5865/7; 5865/8; 5865/9; 5878; 5878/1; 5878/10; 5878/11; 5878/12; 5878/13; 5878/14; 5878/15; 5878/16; 5878/17; 5878/18; 5878/19; 5878/2; 5878/21; 5878/22; 5878/24; 5878/3; 5878/30; 5878/4; 5878/5; 5878/7; 5878/8; 5878/9; 5879; 5912; 5913; 5914; 5915; 6100/1; 6100/2; 6100/3; 6100/4; 6110; 6111; 6112; 6113; 6113/1; 6113/10; 6113/11; 6113/12; 6113/13; 6113/14; 6113/15; 6113/16; 6113/17; 6113/18; 6113/19; 6113/2; 6113/20; 6113/21; 6113/22; 6113/23; 6113/24; 6113/25; 6113/26; 6113/27; 6113/28; 6113/29; 6113/3; 6113/30; 6113/31; 6113/32;

6113/33; 6113/36; 6113/37; 6113/38; 6113/39; 6113/4; 6113/40; 6113/41; 6113/42; 6113/43; 6113/5; 6113/6; 6113/7; 6113/8; 6113/9; 6121/1; 6121/10; 6121/11; 6121/12; 6121/13; 6121/14; 6121/15; 6121/16; 6121/17; 6121/18; 6121/19; 6121/2; 6121/20; 6121/21; 6121/22; 6121/23; 6121/24; 6121/3; 6121/4; 6121/5; 6121/6; 6121/7; 6121/8; 6121/9; 6122; 6130; 6131; 6132; 6133; 6134; 6135; 6136; 6137; 6137/2.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 145.600 m² (~14,6 ha).

Das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Norden in Richtung Ernst-Reuter-Straße auf. Die Höhenlage der Grundstücke beläuft sich von ca. 196 m üNN bis auf ca. 236 m üNN.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privater Hand. Öffentliche Flächen sind lediglich die gesamten Verkehrsflächen sowie der Spielplatz an der Nordwest-Ecke auf Flst. Nr. 6111 und die kleine Grünfläche auf Flst. Nr. 459.

Derzeit noch im Eigentum der Bau GmbH, einer Tochtergesellschaft der Stadt Kitzingen, ist das gesamte Flurstück Nr. 6121 an der ‚Böhmerwaldstraße‘, für das parallel ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird (8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“), um dort neue Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen.

I.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt genehmigt am 28.10.2015) ist der Geltungsbereich als W-Fläche (Wohngebiet) dargestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans und folgt somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächen-nutzungsplans wird dadurch nicht erforderlich.

Regionalplanerische Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

II. Belange der Natur, der Landschaft und der Umwelt

Obwohl die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, sind die Belange von Natur, der Landschaft und der Umwelt stets abwägungsrelevante Themen und daher zu berücksichtigen.

Naturräumlich gehört das Plangebiet der Einheit „Steigerwaldvorland (137 A) an, die sich zwischen dem Maintal und dem Steigerwald als flachwellige Ebene erstreckt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Naturraums „Steigerwald-

vorland“, angrenzend an den Naturraum der Maintalhänge (133-B).

Klimatisch ist der westliche Teil des „Steigerwaldvorlandes“ eines der trockensten und sommerwärmsten Gebiete in Bayern. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt im Norden des Naturraums etwa 540 mm, im Osten etwa 730 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur ca. 8°C. Das bisher überwiegend unbebaute Planungsgebiet übernimmt für die umgebenden Siedlungsbereiche kleinräumig Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet. Die vorhandenen Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Nur wenige Meter westlich des Geltungsbereichs fließt der 'Sickerbach', der ca. 1,2 km westlich in den Main mündet.

Als geologische Schicht steht der Untere Keuper mit seinen sandig-tonig-kalkigen Schichten an. Als Bodenart ist schwerer Lehm (LT5V 46/44) vorhanden. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als mittel bewertet. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist gering. Als Bodentyp ist Pararendzina, flachgründig auf kalk- und sandkornreichem Gestein vorhanden.

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet. Strukturelle Voraussetzungen für Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht gegeben und auch bislang nicht bekannt.

Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne siedlungsgebundene Vogelarten potenziell im Gebiet vorkommen.

Lebensraumstrukturen für die geschützte Art der Zauneidechse sind innerhalb des Geltungsbereichs ggf. zwar punktuell vorhanden, aber aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Haustiere und die nahezu voll-ständig bebauten Flächen nicht genutzt.

Mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Erhebliche Störwirkungen für (potentielle) Artvorkommen durch die geplante bauliche Nutzung sind aufgrund

- des Fehlens von Fledermausquartieren im Planungsgebiet
- des nur punktuellen Vorkommens geeigneter Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse
- erheblicher Vorbelastung durch hohe Nutzungsfrequenz innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs durch Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Fußgänger, Haustiere
- des Erhalts vermutlich bevorzugter Lebensräume in der freien Landschaft (struktureiche Lebensräume im Maintal sowie im Sickertal)

nicht zu erwarten.

In den textlichen Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans wird besonders darauf hingewiesen, dass erforderliche Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit von Anfang Oktober bis

Ende Februar, oder ggf. bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung (auf den drei verbliebenen Bauplätzen) nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar, durchgeführt werden dürfen.

Standardmäßig finden nach Stand der Technik im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen Verwendung.

Somit können **Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote** des § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet handelt, in dem derzeit nur noch ca. 3 Bauplätze vorhanden sind, entstehen insgesamt keine neuen Eingriffe, da diese drei Grundstücke bereits von Anfang an als Bauplatz ausgewiesen waren und keiner anderen Nutzung unterlagen. Es entstehen also mit der 7. Planänderung hier keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, somit wird auch kein zusätzlicher Ausgleich für bereits bestehendes Planungsrecht erforderlich.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten: Westlich bzw. südlich der ‚Böhmerwaldstraße‘ wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden dort die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da das Gebiet nicht die dafür erforderliche Eignung aufweist.

Östlich bzw. nördlich der ‚Böhmerwaldstraße‘ wird weiterhin ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Dort sind nur Wohngebäude sowie Anlagen, die der Kindebetreuung dienen, zulässig. Damit soll der Charakter eines kompromisslos reinen Wohngebiets unterstrichen werden.

III.2 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, um die städtebauliche Ordnung weiterhin zu steuern und dem Baugebiet geordnete Strukturen zu geben.

Im Plangebiet gilt prinzipiell die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten bzw. die Baukörperlänge darf max. 50 m betragen.

Auf den Flurstücken, für die im zeichnerischen Teil durch Einschrieb „a“ eine abweichende Bauweise definiert wird, gilt Folgendes: Die abweichende Bau-

weise unterscheidet sich hier von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Baukörper länger als 50 m sein dürfen und, sofern durch Baugrenzen entsprechende überbaubare Flächen bestimmt wurden, darf hier von den seitlichen Abstandsregelungen abgewichen werden. Damit werden hier insbesondere bestandsgeschützte Gebäude weiterhin berücksichtigt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den jeweiligen Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig in dem jeweils auf Grund der Nutzung erforderlichen Umfang.

Es werden Gemeinschaftsstellplätze dort ausgewiesen, wo dies auf Grund der örtlichen Situation und der verdichteten Anzahl von Wohnungen erforderlich ist, um den ruhenden Verkehr zu ordnen.

III.3 Verkehrsanlagen

Auf Grund der Planänderung ergibt sich keine Änderung an den bestehenden Verkehrsanlagen. Die verkehrliche Haupteinschließung im Plangebiet erfolgt nach wie vor über die ‚Böhmerwaldstraße‘, welche sich in Nebenstraßen (Anliegerstraßen) und z.T. Fußwege verzweigt und somit alle Grundstücke ausreichend erschließt. Das östliche Plangebiet wird teilweise über die Straße ‚Klettenberg‘ angebunden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil entsprechend ihrem Bestand festgesetzt.

III.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 7. Änderung ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Die Netze sind ausreichend dimensioniert, auch speziell im Hinblick auf die notwendige Löschwasserversorgung.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Der Hauptkanal verläuft in der ‚Böhmerwaldstraße‘, ein weiterer Sammler (außerhalb des Plangebiets) östlich in der Straße ‚Klettenberg‘.

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser werden in die gemeindliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks möglichst zurückzuhalten und verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten bzw. vor Ort zu versickern.

III.5 Grünordnung

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaum-/Obstbaumhochstämmen und Hecken hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Hilfestellung für die Pflanzenverwendung befindet sich in den

textlichen Hinweisen außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Die Bepflanzung gewährleistet weiterhin eine anspruchsvolle Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes bzw. der einzelnen Grundstücke. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Intensiv begrünt sind die beiden öffentlichen Grünflächen, die als Spielplatz festgesetzt sind. Da diese Bereich öffentlich zugänglich sind bzw. auch von außen durch ihre große Fläche einsehbar sind, ist hier besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Pflege des Grünbestands zu legen.

Auch für die bestehenden Grundstücke, die überwiegend mit Wohnhäusern bebaut sind, wurden Festsetzungen insoweit getroffen, als dass entfallene Gehölze artgerecht nachzupflanzen sind. Auf den Erhalt der Grünstrukturen ist entsprechend auch von privater Hand Wert zu legen. Es tragen grünordnerische Maßnahmen stets zu einer Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen und der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel im öffentlichen Straßenraum als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

IV. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 6 i.V.m. Art. 81 BayBO) zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücke

Im erforderlichen Umfang werden auch in der 7. Planänderung weiterhin ortsgestalterische Festsetzungen getroffen. Diese zielen im Wesentlichen auf die zulässigen Dachformen ab, welche im Plangebiet als typisch zu betrachten sind, nämlich Sattel- und Walmdachformen. Damit in Verbindung stehen auch Vorgaben für Dachaufbauten. Schließlich wird im Hinblick auf die optische Wirkung von Einfriedungen insoweit Einfluss genommen, dass geschlossene Mauern als Grundstücksumgrenzung generell ausgeschlossen werden.

IV. Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

V. Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung entstehen keine Auswirkungen durch diese 7. Planänderung. Insbesondere die bestehenden Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

VI. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	77.810 qm
Allgemeines Wohngebiet	43.358 qm
Verkehrsflächen	22.293 qm
Versorgungsanlagen	144 qm
Grünflächen (öffentlich)	2.078 qm
SUMME	145.683 qm