

Hinweise zur Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ – Konzeptionsbeschluss

- Bei den in der Planzeichnung genannten Höhen der baulichen Anlagen handelt es sich um die maximale Firsthöhe bzw. maximale Höhe der Oberkante Dachhaut. Die Angaben beziehen sich auf die Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche – gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand – i.d.R. unterschreiten dabei die festgesetzten Maximal-Höhen die Höhen des derzeitigen Gebäudebestandes. Dies gilt nicht für die Gebäude in der Bruno-Hirschfeld-Straße: hier ermöglicht die in der Planzeichnung festgesetzte Maximal-Höhe eine Erweiterung der Gebäude um ein Staffelgeschoss.
- Ob eine Festsetzung bestimmter Dachformen erfolgt (z.B. Satteldach – im Bereich der Ellingshohl) wird im Laufe des weiteren Verfahrens entschieden.
- Die Tiefe der Baufenster orientiert sich am Gebäudebestand (i.d.R. 13 - 15 m tief). Hinweis: Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche/ Gebäudetiefe (z.B. in der Bruno-Hirschfeld-Straße) liegen z.T. nicht mehr innerhalb des Baufensters. Eine Regelung bzgl. einer geringfügigen Überschreitung der Baufenster z.B. durch Terrassen oder Balkone wird in den Textfestsetzungen vor der Offenlage getroffen.
- Im Plangebiet werden vorwiegend – entsprechend der gebietstypischen Bebauung – 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
Ausnahme: Bruno-Hirschfeld-Straße – 1 Vollgeschoss als Höchstmaß (gemäß Bestandsbebauung) allerdings mit der Erweiterungsoption um ein Staffelgeschoss (s.o.).
- Um einer ggf. optisch massiven Wirkung von Gebäuden mit Flachdach zu begegnen, soll eine Festsetzung dahingehend erfolgen, dass Geschosse gegenüber den darunterliegenden Geschossen baulich einzurücken sind (sog. Staffelgeschoss). Wie groß die v.g. Einrückung ausfällt, wird im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft.
- Eine Festsetzung im Hinblick auf eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Verwaltung schlägt vor, die Anzahl auf 2 Wohneinheiten je Gebäude zu begrenzen.
- Nach Abstimmung mit der UNB werden in der Planzeichnung keine einzelnen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Stattdessen werden durch textliche Regelungen alle Bäume ab einem bestimmten Stammumfang pauschal geschützt und definiert in welchem Umfang diese Bäume bei Abgang zu ersetzen sind.