

# Anlage 4

## Auflistung der nach § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführten Änderungen

### Änderungen in den textlichen Festsetzungen (neuer Text ist grau hinterlegt):

#### 2. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im WR in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf der östlichen Straßenseite Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberahornweg, Lärchenweg und Kiefernweg. Hier sind zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Ausnahme bildet das festgesetzte Einzelhaus nördlich Eichenstraße/östlich Kiefernweg/westlich Tannenstraße, hier sind sechs Wohnungen zulässig. Sollte alternativ zu dem Einzelhaus eine Hausgruppe errichtet werden sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im WR für die bestehenden II-geschossigen Gebäude sowie für die II-geschossige Neubebauung (Doppelhaushälfte) südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße und die Ergänzung der Reihenhauszeilen östlich des Eschenweges und des Lärchenweges zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zwingend festgesetzt.

Im Falle der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Traufhöhe zu errichten.

Im Falle der kompletten Neuerrichtung der Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

Für die mit \* gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung wird abhängig von der Dachform eine max. Trauf- bzw. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. First- bzw. Gebäudehöhe von 9,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Doppelhäuser sind straßenseitig zwingend mit gleicher Trauf bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe zu errichten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Für die I-geschossigen rückwärtigen Erweiterungen wird eine max. Höhe von 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

#### 5. abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die „Kettenhäuser“ jeweils auf der Westseite der Straßen Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberahornweg, Lärchenweg, Kiefernweg und Tannenstraße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Nordseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

Für das „Kettenhaus“ Ulmenweg 4 wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Südseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss, wenn eine Bebauung auf die

nördliche Grenze aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Die Größe des rückwärtigen Anbaus bei einer Bebauung auf die südliche Grenze darf die Größe der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

### Änderungen in den gestalterischen Festsetzungen (neuer Text ist grau hinterlegt):

#### **1. Dachform/Dacheindeckung/Firstrichtung/Dachaufbauten**

- 1.1 Die bestehenden II-geschossigen Gebäude im WR sowie die II-geschossige Neubebauung (Doppelhaushälfte) südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße sind mit gleichseitigem, traufständigem Satteldach zu errichten. Zur Wahrung der Profilgleichheit ist die Übernahme der vorhandenen Dachneigung des Gebäudes an das angebaut werden soll, zwingend festgesetzt. Im Falle der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile bzw. der Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird ein gleichseitiges, traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird festgesetzt, dass die beiden Einheiten eines Doppelhauses zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten sind.
- 1.2 Wird für die mit \* gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung im WR als Dachform ein Satteldach gewählt; ist dieses gleichseitig und traufständig und mit einer Dachneigung von max. 35° zu errichten. Doppelhäuser sind zwingend mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
- 1.3 ~~Dachgauben sind nur zum rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Sie dürfen maximal die Hälfte der Gebäudebreite umfassen, und müssen mindestens 0,40 m unterhalb des Firstes ansetzen und dürfen nicht vor die Fassade vortreten. Dachgauben zur Straße dürfen darüber hinaus nur als Einzelgaube mit Flachdach und in verzinktem Stahlblech ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Traufe und Dachgaube muss mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Dacheinschnitte bzw. -austritte sind hier nicht zulässig. Bei der mit \* gekennzeichneten II-geschossigen Neubebauung ist auch eine Dachgaube zur Straße zulässig.~~

#### **2. Gebäudefassaden und Dacheindeckung**

- 2.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Sie sind mit Pastellfarben zwischen grau-weiß-gelb zu streichen. Ergibt der Befund eine lindgrüne Fassade, so kann auch diese Farbe verwendet werden. Die Farbgebung gilt nicht für die mit \* gekennzeichnete Neubebauung. Andere Materialien z.B. Holz sind bis zu max. 15 Prozent je Fassaden-seite zulässig.

#### **3. Einfriedungen**

Im Plangebiet sind als ~~Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen~~ Vorgarteneinfriedungen (als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) nur Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 50 80 cm. Hiervon ausgenommen ist die Ostseite des Salzburger Weges, hier sind als Einfriedungen zur Straße max. 100 cm hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig.

### **Änderungen in der Planzeichnung**

- Verschiebung des Fuß- und Radweges (nördlich des Hauses Salzburger Weg 1) um 3 m nach Norden;
- Verschiebung der öffentlichen Grünfläche südlich des Hauses Ulmenweg 10 um 1,25 m nach Süden
- Festsetzung eines rückwärtigen Anbaus am Haus Salzburger Weg 39 und
- Festsetzung eines 1,25 m breiten Gehrechts im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der hinteren Grundstücksgrenzen der Reihenhauszeilen Ulmenweg und Eschenweg.