

II. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Regelungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Äußere Helde – 2. Bauabschnitt“ dienen als Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit ebenfalls zur Umsetzung der für das Gebiet bestehenden städtebaulichen Zielsetzung.

Äußere Gestaltung (D. 1)

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen tragen wie die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen dazu bei, die Planidee des städtebaulichen Entwurfs zu verwirklichen, welcher ein hochwertiges Wohnquartier mit ausschließlich Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit, max. zwei Geschossen und Flachdach vorsieht. Die Festlegung auf Flachdächer ermöglicht darüber hinaus die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Einfriedungen (D. 2)

Nach der städtebaulichen Konzeption dient die Vorgartenzone als erlebbarer Übergang vom öffentlichen Straßenraum zu den Gebäuden auf den Privatgrundstücken. Die Vorgartenzone ist daher grundsätzlich von allen Anlagen freizuhalten, welche verhindern, dass dieser Bereich entsprechend wahrgenommen wird. Daher sind in der Vorgartenzone Einfriedungen sowie weitere Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig. Außerhalb der Vorgartenzone sind zur Schaffung eines privaten Außenbereichs Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe möglich. Mit der Regelung eines Abstandes zwischen Unterkante von Einfriedungen und dem Erdreich soll verhindert werden, dass durch Einfriedungen Barrieren für die Tierwelt entstehen.

Anpassung der Grundstücksoberfläche, Stützmauern und Böschungen (D. 3)

Durch diese örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass sich die Höhenlage der Baugrundstücke weitestgehend am natürlichen Gelände orientiert. Diese Festsetzung dient auch dem Ausgleich von Niveauunterschieden einzelner Baugrundstücke zueinander bzw. der Baugrundstücke in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum. Ziel dabei ist, eine gebietsfremde Terrassierung der Baugrundstücke zu vermeiden.

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter (D. 4)

Der Bebauungsplan enthält in seinem schriftlichen Teil zum Schutz der gestalterisch sensiblen Vorgartenzone planungsrechtliche Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Nebenanlagen (vgl. dazu A. 5 u. A. 9). Die örtliche Bauvorschrift trägt darüber hinaus zur Gestaltung der Vorgartenzone bei, indem Regelungen zur Gestaltung von Plätzen für private Abfallbehälter getroffen werden.

Eingrünung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (D. 5)

Diese örtliche Bauvorschrift dient ebenfalls der Gestaltung der Vorgartenzone.

Werbeanlagen (D. 6)

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohngebiet für Einfamilienhäuser zu schaffen, welches einen „villenähnlichen“ Charakter erhalten soll, wird das Gebiet im Bebauungsplan als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt (vgl. dazu I, Teil A, Kap. 6). Darüber hinaus ist im Bebauungsplan geregelt, dass neben Wohngebäuden lediglich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zulässig sind. Da diese Anlagen und Nutzungen in erster Linie der Versorgung des Gebiets dienen, kann die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein Minimum beschränkt werden.

Zahl der notwendigen Stellplätze (D. 7)

Die Konzeption der Ringerschließung ermöglicht im Wohngebiet die Anlage von 30 öffentlichen Stellplätzen innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Damit diese Stellplätze so wenig als möglich durch die Bewohner des Gebiets beansprucht werden, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. (vgl. dazu I, Teil A, Kap. 5.4).