

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“

Übersicht über die vorgenommenen Änderungen

Textliche Festsetzungen

Bisherige Fassung: Nr. 1 In den WA - Gebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	Änderungsvorschlag: Nr. 1 Art der baulichen Nutzung Nr. 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nr. 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
---	---

Bisherige Fassung:

Nr. 2

Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baulinie / Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Änderungsvorschlag:

Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze

Nr. 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele Garagen und Carports nicht zulässig sind.

Nr. 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

Bisherige Fassung:

Nr. 3

In den mit a1 bezeichneten Bereichen wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

- Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele ist ein seitlicher Grenzabstand von 0,3 m bis 1,0 m einzuhalten.
- In einem Abstand von mind. 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist zu jeweils einer von beiden seitlichen Grenzen auch der nach Landesrecht für die offene Bauweise geltende Grenzabstand zulässig.
- Eine seitliche Grenzbebauung kann aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert werden.
- Ausnahmen sind ferner zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In den mit a1 bezeichneten Bereichen darf ferner nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Grundstücksbreite von 20 m nicht überschritten werden, es sei denn, dass aus denkmalpflegerischen Gründen oder die bestehende Bebauung eine Abweichung erforderlich ist.

Änderungsvorschlag:

Nr. 3 Abweichende Bauweise a1

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. An einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist auch ein Abstand von maximal 3,5 m zulässig.

In einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. Zu jeweils einer von beiden seitlichen Grenzen ist auch der nach Landesrecht für die offene Bauweise geltende Grenzabstand zulässig.

Eine seitliche Grenzbebauung kann aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert werden.

Ausnahmen sind ferner zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In den Bereichen, für die die abweichende Bauweise a1 festgesetzt wird, darf ferner nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Grundstücksbreite von 20 m nicht überschritten werden, es sei denn, dass aus denkmalpflegerischen Gründen oder aufgrund der bestehenden Bebauung eine Abweichung erforderlich ist.

Bisherige Fassung:

Nr. 4

In den mit a2 bezeichneten Bereichen wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

- Ein seitlicher Grenzabstand nach Landesrecht ist einzuhalten.
- Eine Gebäudelänge von 25 m darf nicht überschritten werden.

Änderungsvorschlag:

Nr. 4 Abweichende Bauweise a2

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

Bisherige Fassung:

Nr. 5

Die Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, es sei denn, dass denkmalpflegerische Gründe eine Abweichung erfordern. Die Stellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgesetzt.

Änderungsvorschlag:

Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, es sei denn, dass denkmalpflegerische Gründe eine Abweichung erfordern. Die Stellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgesetzt.

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung bestehenden Gebäuden, die traufständig zur Erschließungsstraße stehen, kann diese Anordnung auch bei der Errichtung eines neuen Gebäudes beibehalten werden.

Bisherige Fassung:

Nr. 6

Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Traufhöhe von mind. 2,0 m und höchstens 4,2 m festgesetzt. Bezugsebene ist die mittlere Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück.

Nr. 7

Eine Traufhöhe von mind. 5,0 m und höchstens 8,0 m ist einzuhalten. Bezugsebene ist die mittlere Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück.

Nr. 8

In einem Parallelabstand von mehr als 10 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Traufhöhe von mind. 2,0 m und höchstens 3,0 m einzuhalten. Bezugsebene ist die mittlere Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück.

Änderungsvorschlag:

Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Traufhöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 4,2 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude in einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 3,0 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Bisherige Fassung:

Die bisherige Fassung enthält keine Regelungen zu den Firsthöhen.

Änderungsvorschlag:

Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Errichtung neuer Gebäude die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Nr. 8 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Bisherige Fassung:

Nr. 9

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie der gärtnerischen Nutzung dienen und eine Grundfläche von 15 qm und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

Zwischen den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Änderungsvorschlag:

Nr. 9 Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind. Außerhalb des überbaubaren Bereichs sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie der gärtnerischen Nutzung dienen und eine Grundfläche von 15 qm und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Zwischen den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Bisherige Fassung:

Nr. 10

Die mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Änderungsvorschlag:

Nr. 10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Bereich entlang des Neustädter Tiefs ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Bisherige Fassung:

Die bisherige Fassung enthält keine textlichen Regelungen zum Baumerhalt.

Es werden jedoch zwei „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen. Darüber hinaus werden mehrere Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Änderungsvorschlag:

Nr. 11 Erhaltung von Bäumen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten. Die Bäume dürfen weder entfernt, zerstört, geschädigt noch in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden.

Von diesen Verboten ist eine Ausnahme zulässig, wenn

- der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, die Bäume zu entfernen oder zu verändern,
- von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind,
- ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- die Beseitigung eines Baumes aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen erforderlich ist.
- das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Eigentümer führen würde.

Sofern die zu erhaltenden Bäume innerhalb der überbaubaren Bereiche stehen, ist der Bereich der Baumkrone von Bebauung freizuhalten.

Anmerkung:

Auf die Ausweisung von Bereichen für den Baumerhalt und auf die Ausweisung konkreter Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen wird nunmehr verzichtet.

Örtliche Bauvorschriften

Bisherige Fassung:

Die bisherige Fassung enthält keine Festsetzung zur Zuordnung der Örtlichen Bauvorschriften

Änderungsvorschlag:

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Die §§ 8 bis 9 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

Bisherige Fassung:

1.
Gebäude sind mit Satteldächern zu errichten, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen. Zulässig sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad.

Änderungsvorschlag:

§ 2 Dachform und Dachneigung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Dachneigung zu erhalten. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 8 Dachkonstruktion

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

Bisherige Fassung:

2.

Für Außenwände ist Ziegelmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbtönen (RAL - Farbskala Nr. 2001 / 2002 / 2004 / 3000 / 3002 / 3003 / 3004 / 3011 / 3013 / 3016 / 3017 / 8004 / 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung (RAL - Farbskala Nr. 9010 / 9001 / 9002 / 9006) oder Putz in hellen Farbtönen (RAL - Farbskala Nr. 1000 / 1001 / 1002 / 1011 / 1013 / 1014 / 1015 / 1019 / 1020 / 3012 / 3014 / 3015 / 5014 / 6011 / 6019 / 6021 / 7000 / 7001 / 7023 / 7030 / 7032 / 7034 / 7035 / 7036 / 9001 / 9002 / 9010) zulässig. Dies gilt nicht für rückwärtig angebaute von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbaren Wintergärten sowie für Nebengebäude bis 20 qm Grundfläche, die der Gartennutzung dienen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen. Für Giebeldreiecke ist senkrechte Holzverbretterung mit Abdeckleisten (Brettbreite mindestens 10 cm) zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Änderungsvorschlag:

§ 4 Fassadengestaltung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden.

Weiterhin können die Außenwände als Putzfassade gestaltet werden. Dabei sind helle Farbtöne (angelehnt an die RAL-Töne 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 3012, 3014, 3015, 5014, 6011, 6019, 6021, 7000, 7001, 7023, 7030, 7032, 7034, 7035, 7036, 9001, 9002, 9010) zu verwenden.

Für Giebeldreiecke sind Holzverkleidungen zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Bisherige Fassung:

3.
Dächer sind mit Pfannen in rot bis rotbraunen Farben zu decken (RAL - Farbskala Nr. 2001 / 2002 / 2003 / 2004 / 3000 / 3016). Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Änderungsvorschlag:

§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Baudenkmale sind mit gebrannten naturroten Tonpfannen zu decken. In Ausnahmefällen, z. B. bei historischen Sonderbauten, können andere Materialien eingesetzt werden.

§ 9 Dacheindeckung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Bisherige Fassung: 4. Die Oberkante der Schwelle der Eingangstür darf höchstens 0,5 m über Straßenniveau liegen.	Änderungsvorschlag: § 5 Sockelhöhen Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
Bisherige Fassung: 5. Rollladenkasten sind so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.	Änderungsvorschlag: § 6 Rollladenkonstruktionen Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Rollladenkonstruktionen so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.
Bisherige Fassung: 6. Parabolantennen sind zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele nicht zulässig.	Änderungsvorschlag: <i>Die bisherige örtliche Bauvorschrift 6 entfällt.</i> <i>(Parabolantennen brauchen für einen guten Empfang entsprechende Standorte; diese können auch an der straßenzugewandten Seite liegen.)</i>

Bisherige Fassung: <i>Die bisherige Fassung enthält keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen</i>	Änderungsvorschlag: § 7 Solaranlagen Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Solaranlagen auf den Dächern nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen auf den Dächern allgemein zulässig.
--	--

Sonstige Änderungen

Bisherige Fassung: <i>Die bisherige Fassung enthält Anpflanzungsgebote für mehrere Einzelbäume in den Straßenräumen der Sanderahmer Straße, der Straße Am Deich und der Straße Am Weidenstück.</i>	Änderungsvorschlag: Auf die Anpflanzungsgebote wird nunmehr verzichtet.
---	--

Bisherige Fassung:

Die bisherige Fassung enthält keine Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes entlang der B 436.

Änderungsvorschlag:

Es werden nunmehr Lärmschutzmaßnahmen bei der Planung berücksichtigt.

In der Planzeichnung werden die Bereiche gekennzeichnet, in denen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz durchzuführen sind. Ergänzend dazu wird die Textliche Festsetzung Nr. 12 mit folgendem Wortlaut in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 12 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der B 436 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Bundesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Bisherige Fassung: <i>Festsetzung der überbaubaren Bereiche</i>	Änderungsvorschlag: Während im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (historischer Ortskern) die überbaubaren Bereiche im Wesentlichen aus der Ursprungsplanung übernommen werden, erfolgt in einigen Bereichen des WA 2 eine großzügigere Abgrenzung der Bauteppiche.
Bisherige Fassung: <i>An der Ostseite der Straße Am Weidenstück (Flurstück 99/1) setzt der B-Plan derzeit eine private Grünfläche fest.</i> <i>Diese wurde allerdings zwischenzeitlich zum Teil überbaut.</i>	Änderungsvorschlag: Auf die Ausweisung der privaten Grünfläche wird nunmehr verzichtet.
Bisherige Fassung: <i>Verkehrsflächen im nördlichen Planbereich</i>	Änderungsvorschlag: Die festgesetzten Verkehrsflächen werden gegenüber der Ursprungsplanung modifiziert und der tatsächlichen Erschließungssituation angepasst.
Bisherige Fassung: <i>Parkplätze</i>	Änderungsvorschlag: Die Parkplatzflächen werden in der Ursprungsplanung als „Gemeinschaftsstellplätze“ ausgewiesen. Nunmehr erfolgt die Festsetzung von „Öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz“.