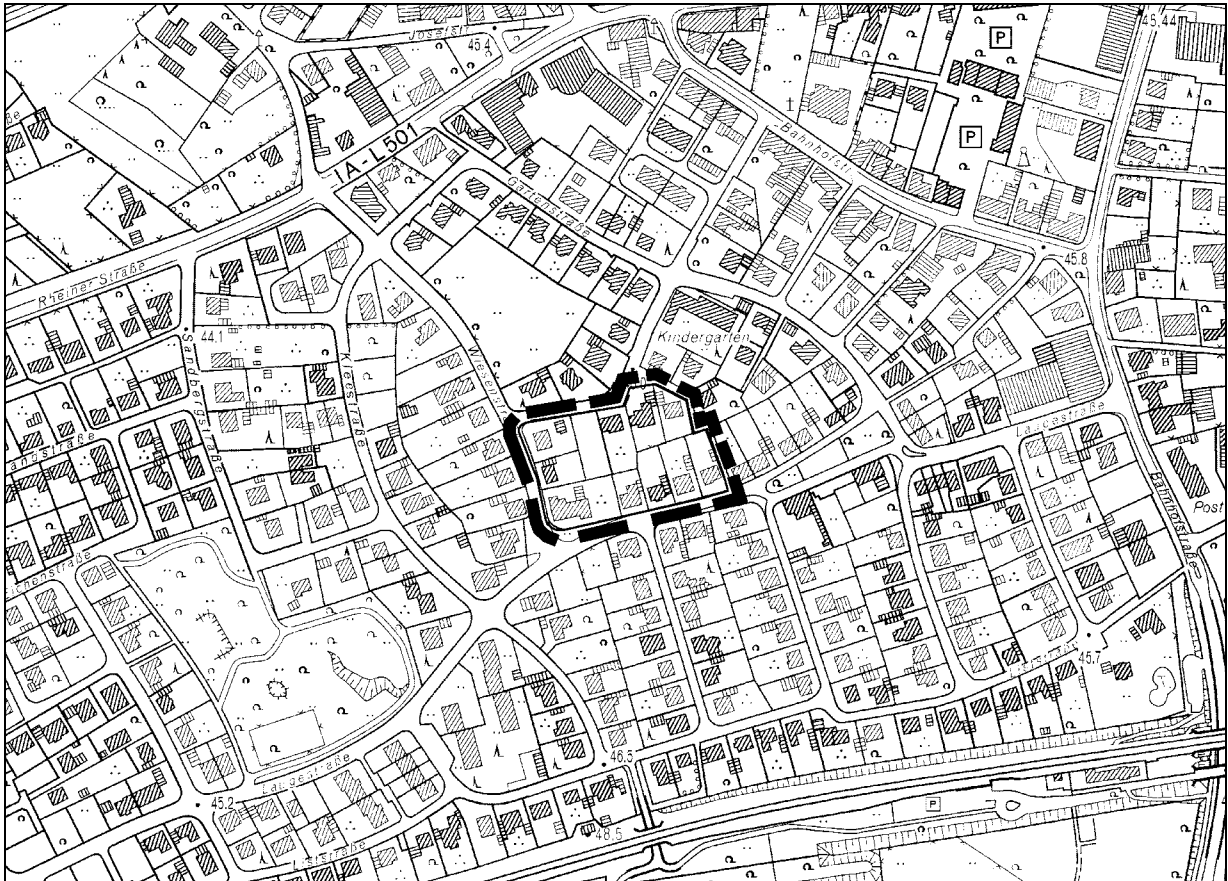


**Stadt Hörstel**  
**Stadtteil Hörstel**



**Begründung**

**zur Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 34 „Gartenstraße / Wiesenstraße“**



DGK 3611-33

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Stand: 31. März 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Aufstellungsbeschluss, Anlass der Planung und räumlicher Geltungsbereich

### 2. Übergeordnete Planung

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz

3.5 Quellen

### 4. Anlagen

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Nr. 34 „Gartenstraße/ Wiesenstraße“

Gegenüberstellung bisheriger und geplanter Festsetzungen

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss, Anlass der Planung und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 15.02.2017 wird das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gartenstraße / Wiesenstraße“ eingeleitet. Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Ausgangslage für diese Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag eines Anliegers der mit Blick auf den anstehenden Generationswechsel eine Auflockerung bestehender Festsetzungen erreichen möchte um eine zeitgemäße Ergänzungs- bzw. Erweiterungsbebauung zu verwirklichen.

Um für einen in sich geschlossenen Abschnitt einheitliche Regelungen zu erhalten wird der Änderungsbereich im Westen von der Wiesenstraße, im Süden von der Laugestraße, im Norden von der Zwergenstraße und im Osten vom Fuß-/Radweg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen. Ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie eine Gegenüberstellung der bisherigen textlichen Festsetzungen/Örtlichen Bauvorschriften und der im Rahmen dieser Änderung geplanten Festsetzungen sind dieser Begründung beigelegt.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- / umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang

vor einer Außenentwicklung hat, wird die angestrebte Bebauung und die damit einhergehende Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den überplanten Bereich unwirksam.

## **2. Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß LEP IV ist der Planbereich der Lärmschutzzone „C“ des Flugplatzes Hopsten zuzuordnen, in der langfristig von einer Lärmbelastung zwischen 62 dB (A) und 67 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen wurde und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Für den Planbereich wird wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit wird für den Teilbereich mit bisher eingeschossig festgesetzter Baumöglichkeit (nördlicher Änderungsabschnitt) auf zwei Vollgeschosse heraufgesetzt, so dass künftig für den gesamten Änderungsbereich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert; dabei sind die Bauflächen sehr großzügig festgesetzt um flexibles und zeitgerechtes Bauen auch mit Blick auf notwendige bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll durch die Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen erreicht werden.

Um die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung zu sichern sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und bisheriger Zulässigkeiten besondere Festsetzungen zur Trauf- bzw. Firsthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Höhe der Traufe wird auf maximal 6,25 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m, bezogen auf die Oberkante des zugehörigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt; dabei darf der Erdgeschossfußboden maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Mit den vorgegebenen Höhenbegrenzung wird somit über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Im bisherigen Bebauungsplan (Altplan) ist für den 1- geschossigen nördlichen Bereich eine Dachneigung von 38°- 48° festgelegt und für den südlichen 2- geschossigen Bereich beträgt die Dachneigung bei 1- geschossiger Ausführung 30°- 40° und bei 2- geschossiger Ausführung 25°- 30°.

Künftig soll eine Dachneigung von 10°- 45° für ein- und zweigeschossige Gebäude gelten um zukunftsorientiertes, moderneres Bauen zu ermöglichen; dabei sollen für Bestandsgebäude Abweichungen von + 3° zugelassen werden. Darüber hinaus wird im Rahmen dieser Änderungsplanung geregelt, dass Dachaufbauten/-gauben zulässig sind, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ob ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses noch eine Dachgaube bzw. einen Dachaufbau darstellt wird unterschiedlich gesehen bzw. ausgelegt, so dass dies durch Aufnahme folgender Festsetzung konkretisiert wird.

*Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.*

Die Regelung zu Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchhäuser soll sicherstellen, dass die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren.

Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen, die durch sogenannte Pultdächer (diese Dächer haben nur eine Traufhöhe; für die gegenüberliegende Seite ist die zulässige Firsthöhe maßgebend) entstehen können ist im Bebauungsplan ergänzend festgelegt:

*Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.*

Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nicht mit der Dachform des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser u. ä. sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu bewahren. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Für den Änderungsbereich gibt die Altfassung des Bebauungsplanes eine Hauptfirstrichtung vor. Hierauf kann auf Grund der vorhandenen Baustruktur verzichtet

werden, so dass letztlich die Dachflächen optimal zur Aufnahme von Photovoltaik bzw. Sonnenkollektoren ausgerichtet werden können.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften für den überplanten Bereich unwirksam.

Zudem werden entsprechend den heutigen Standards nachstehende aktuelle Hinweise für die Verwirklichung der Planung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).*

*Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.*

*Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.*

### 3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt im Westen über die Wiesenstraße, im Süden über die Laugestraße und im Norden über die Zwergenstraße. Veränderungen ergeben sich für die Erschließung nicht. Der Änderungsbereich wird im Osten von einem Fußweg begrenzt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikations-einrichtungen sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung und Ableitung der anfallenden Abwässer ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Altplanung.

Gewässer sind innerhalb des Verfahrensbereiches nicht vorhanden.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### 3.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Verfahrensbereich oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Hörstel, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Verfahrensbereich nicht bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird

### 3.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Umweltbericht, Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz,

Der Verfahrensbereich ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird auch entsprechend genutzt. Für den Änderungsbereich wird vornehmlich der überbaubare Bereich ausgeweitet und für den bisher eingeschossigen Bereich wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Hierdurch kann eine optimalere Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereiches erreicht werden. Die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, bleibt unverändert. Dementsprechend werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches in Bezug auf die Versiegelungsintensität nicht erhöht. Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Sonstige Schutzgebiete, FFH- oder Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, die gem. § 62 LG NRW geschützt sind, sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht bekannt.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

#### *Artenschutz (Vorprüfung)*

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden. Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet (LINFOS 03/2017).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### *Bodenschutz*

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden kommt der Änderung des Bebauungsplanes, dieses bereits beplanten und von Bebauung geprägten Bereiches, eine besondere Bedeutung zu, zumal die überarbeiteten Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass eine zukunfts- und vor allem klimaschutzorientierte Bebauung möglich wird. Hierdurch wird der kommunalen Bauleitplanung Rechnung getragen, die ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/ umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

#### *Klimaschutz*

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub).

In der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden.

Durch Auflockerung von Festsetzungen im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes wird eine zukunfts- und vor allem klimaschutzorientierte Bebauung ermöglicht. Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung werden zudem Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die dafür Sorge tragen sollen, dass die Ausführungen der Bauvorhaben energieeinsparend erfolgen.

### 3.3 Quellen

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen,  
Geschützte Arten in NRW, online unter:  
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:  
<http://www.geoserver.nrw.de>

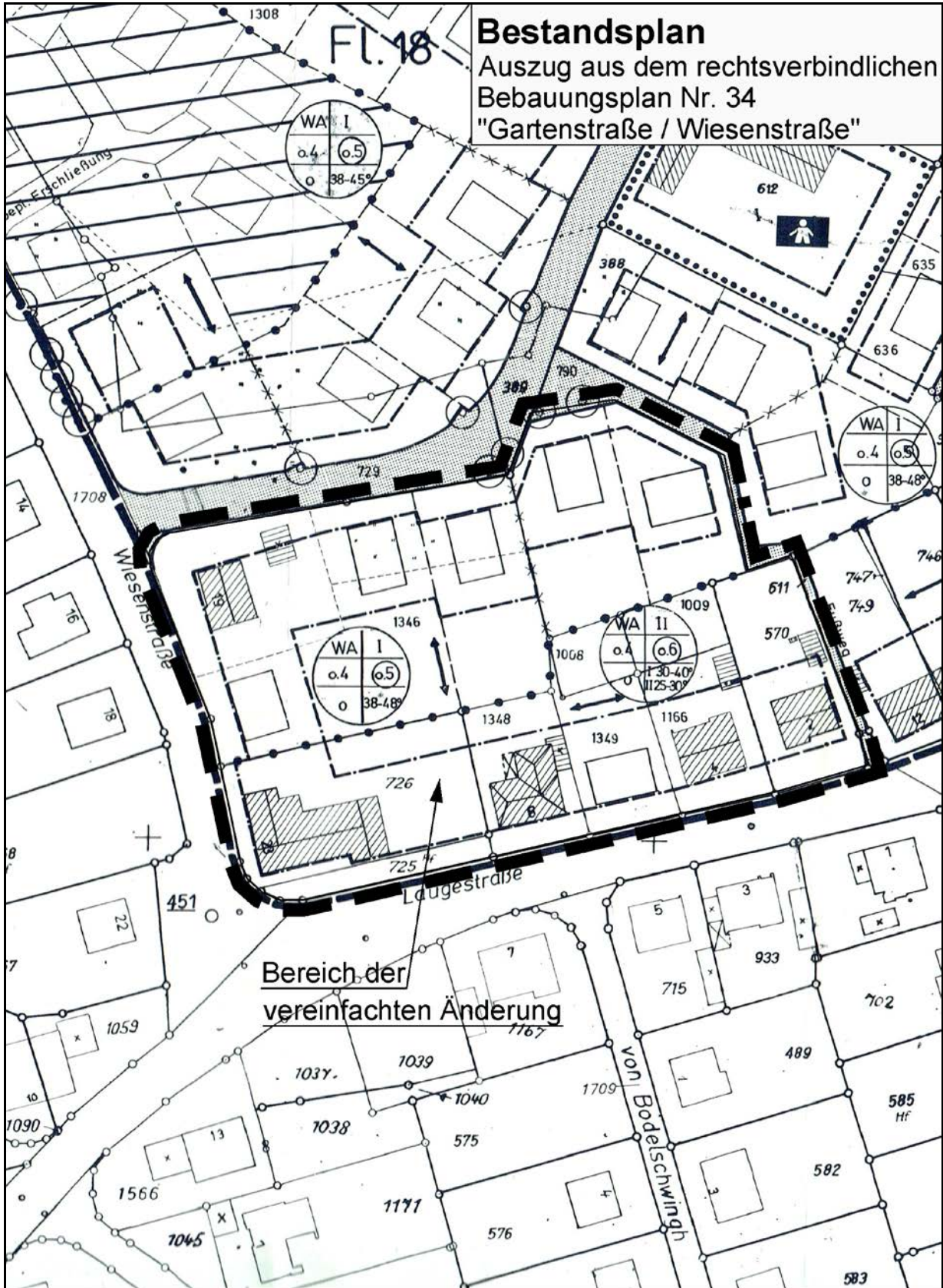
Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden

Aufgestellt: 31. März 2017  
H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel  
Der Bürgermeister





<b>Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gartenstraße / Wiesenstraße“                      Bereich zw. Wiesenstr./Zwergenstr./Laugestraße und Fußweg</b>	
Bestand	Änderung
<p><b>Geschossigkeit:</b>                      Der nördliche Bereich darf 1 geschossig bebaut werden                      Der südliche Bereich darf 2 geschossig bebaut werden</p>	<p><b>Geschossigkeit:</b>                      Im Änderungsbereich soll künftig insgesamt eine 2 geschossige                      Bebauung zulässig sein</p>
<p><b>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in                      Verbindung mit § 81 BauO NW</b></p> <p>Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und                      außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb                      der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und                      Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen                      Verkehrsflächen einhalten.</p>	<p><b>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in                      Verbindung mit § 86 BauO NW</b></p> <p>Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und                      außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb                      der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und                      Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen                      Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,5 m zu Rad- und Fußwegen                      einhalten. <b>(verändert)</b></p>
<p>Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m                      bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,                      festgesetzt.</p>	<p>Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m                      festgesetzt. Bezugspunkt ist die Mittelachse der zugehörigen angrenzenden                      fertigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte. <b>(ergänzt)</b></p>
<p>Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand des                      Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei 1-                      geschossigen Gebäuden max. 1,00 m und bei 2- geschossigen Gebäuden                      max. 0,70 m über der Rohdecke des zugehörigen Geschosses liegen.                      Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand des Umfassungsmauerwerkes                      mit der Oberkante der Dachhaut) darf max. 6,25 m über der Oberkante des                      fertigen Erdgeschossfußbodens liegen.                      Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt. <b>(verändert)</b></p>
<p>Die Dachneigung beträgt für den 1- geschossigen nördlichen Bereich 38° - 48°                      Für den südlichen 2- geschossigen Bereich beträgt die Dachneigung                      bei 1- geschossiger Ausführung 30° - 40° und                      bei 2- geschossiger Ausführung 25° - 30°.</p> <p>Dachaufbauten/-gauben sind bei 1- geschossigen Gebäuden zulässig, dabei                      darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der                      zugehörigen Trauflänge betragen.</p>	<p>10° - 45° Dachneigung für den gesamten Änderungsbereich; Abweichungen                      sind für Bestandsgebäude bis zu +3° zulässig. Die Dachneigung ist im Plan                      festgesetzt. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch                      ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung                      von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete                      Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z. B. bei Doppelhäusern.                      Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der                      Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge                      betragen. <b>(verändert)</b></p>

Keine Regelung zur Firsthöhe enthalten	Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte betragen. <b>(neu)</b>
Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen. <b>(verändert)</b>
eine Hauptfirstrichtung ist vorgegeben	Auf die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung wird verzichtet. <b>(entfällt)</b>