

Bebauungsplan "Leutersfeld/ Albertinum" – Textliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, womit allgemein folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

• Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen" (s. *Planzeichen*) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient vorwiegend der Ausübung von (Schul-)Sport und bildet zusammen mit dem östlich angrenzenden Gymnasium eine funktionale Einheit.

• Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan mithilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie mittels Gebäudehöhen und deren Höhenlagen (*Bezugspunkte*) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 regelt sich das Maß der baulichen Nutzung wie folgt: Festgesetzt werden jeweils eine zulässige GRZ von höchstens 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 bei jeweils maximal III Vollgeschossen.

Im Gebiet WA 4 kann (*gemäß § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO*) ausnahmsweise ein weiteres Geschoss zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um ein Garagengeschoss (§ 12 Abs. 4 BauNVO) unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche handelt. Das Garagengeschoss wird (*gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO*) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) angerechnet.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind in den übrigen Wohngebieten die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (*Regel-GRZ*) durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig.

• Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die allgemeinen Wohngebiete werden, gerechnet jeweils ab angegebenem Bezugspunkt, die folgenden Höhenbeschränkungen (*Gebäudehöhen*) festgesetzt:

Als Trauffhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der Erdgeschossfußboden-Oberkante (EGFH) und der Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand zu verstehen (s. *Abbildung*). Als Firsthöhe (FH) gilt das Abstandsmaß von der Erdgeschossfußboden-Oberkante bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (*Oberkante First*).

- **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezüglich der Höhenlage, und anknüpfend an die Höhe baulicher Anlagen, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für die einzelnen Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nachfolgende Bezugspunkte festgesetzt. Daraus resultiert im Weiteren eine "Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung" gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO, wie sie in der Plankarte gekennzeichnet wird.

- Im WA 1 ist der Messpunkt für die Höhen des Hauptgebäudes die Oberkante der angrenzend vorhandenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privat". Innerhalb der nördlich gelegenen Baugrenzen liegen die Erdgeschossfußboden-Oberkanten mindestens 0,5 m unter der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche "Unter den Dolomiten".
- Im WA 2 liegt die Höhe der Erdgeschossfußboden-Oberkante maximal 1,0 m und mindestens 0,5 m unter der Oberkante der senkrecht zur Mitte der "Aloys-Schneider-Straße" zugewandten Gebäudeseiten.
- Im WA 3 liegen innerhalb der Baugrenzen die Erdgeschossfußboden-Oberkanten mindestens 0,5 m unter der Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche "Aloys-Schneider-Straße".
- Im WA 4 beziehen sich die Gebäudehöhen auf den festgesetzten Bezugspunkt B (*Oberkante Feldstraße, ca. 381 m ü.NN*).

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplans wird zur Bauweise und Überbaubarkeit (§§ 22 und 23 BauNVO) innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind somit freistehende Einzel- und Doppelhäuser.

Für das Haupt- und Eingangsgebäude des Albertinums mit einer Länge von über 50 m beinhaltet diese Regelung lediglich den Erhalt des Bestands, eine Verlängerung des Gebäudes ist nicht zulässig.

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen WA Baufenster (§ 23 BauNVO, *Baugrenze*) definiert, welche zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie zur Straßenbegrenzungslinie i.d.R. Abstände von 3,0 m einhalten (*siehe Planeinschriebe*).

In den Gebieten WA 1 und WA 3 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise durch vortretende untergeordnete Gebäudeteile (*Anbauten, Nottreppenhäuser*) bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m und auf einer Länge von maximal 1/4 der Gebäudelänge der mittels Baugrenzen festgesetzten Hauptbaukörper überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auch außerhalb der durch Planzeichen (*Baufenster*) festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Für das Gebiet WA 4 wird eine separate Stellplatzfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (*s.u.*).

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelungen sind in den betreffenden Gebieten die Flächen die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen.

- **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden einerseits eine öffentliche Grünfläche (*Sportplatz-Grundstück*), andererseits eine private Grünfläche (*WA 4*) jeweils mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche sind die Herstellung bzw. der Erhalt von Fußwegen und der der Erholung dienenden Einrichtungen zulässig.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereich werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche "Sport" folgende Regelungen Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Für das gesamte Bebauungsplangebiet werden "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (*Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*) festgesetzt: Außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Gehölze – ausgenommen sind Fichten und Lärchen – mit einem Stammumfang $\geq 0,6$ m (*gemessen in 1,3 m Höhe*) zu erhalten. Baumabgang ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.
- Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotter, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind nur dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO).
- Zur Verringerung des Wasserabflusses sowie zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen werden Zisternen oder Regentonnen (*mit Anschluss des Überlaufs an den öffentlichen Mischwasserkanal*) empfohlen.

- **Gestalterische Festsetzungen** (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) sowie die Belange von Baukultur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) untersetzend werden hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Regelungen Bestandteil dieses Bebauungsplans. Zum einen unzulässig sind daher Ausführungen, Baustoffe und Materialien wie

- flächige Fassadenverkleidungen aus Holz, Kunststoff oder Metallpaneelen sowie aus Arten von nicht vorgewitterten oder stark Licht reflektierenden (*hochglänzende*) Materialien und
- Holzblockhäuser in Vollstammbauweise.

Für die Dachgestaltung gelten folgende Festsetzungen:

- zulässig sind Dachneigungen zwischen 15° und 40° (*geneigte Dächer*),
- Als Dacheindeckungsmaterialien sind Dachziegel, Dachpfannen und Schiefer sowie Metalleindeckungen und Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (*solarer*) Energien zulässig.

Das Farbspektrum richtet sich hierbei nach den RAL-Farbtönen: 3007 (*Schwarzrot*), 5004 (*Schwarzblau*), 5008 (*Graublau*), 7010 (*Zeltgrau*), 7011 (*Eisengrau*), 7012 (*Basaltgrau*), 7013 (*Braungrau*), 7015 (*Schiefergrau*), 7016 (*Anthrazitgrau*), 7021 (*Schwarzgrau*), 7022 (*Umbragrau*), 7024 (*Graphitgrau*), 7026 (*Granitgrau*), 7043 (*Verkehrsgrau*), 8011 (*Nussbraun*), 8012 (*Rotbraun*), 8014 (*Sepiabraun*), 8015 (*Kastanienbraun*), 8016 (*Mahagonibraun*), 8017 (*Schokoladenbraun*), 8019 (*Graubraun*), 8022 (*Schwarzbraun*), 8025 (*Blassbraun*), 8028 (*Terrabraun*), 9005 (*Tiefschwarz*).

Im Sinne einer positiven Baugestaltungspflege gelten für den südlichen Eingangsbereich des Hauptgebäudes „Albertinum“ zusätzlich folgende Vorschriften:

Im Zuge erforderlich werdender Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Abbruch der erhaltenswerten historischen Runderker, des dazwischen liegenden Windfangs sowie des Giebels zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen sind so auszuführen, dass die genannten Bauteile in Proportion, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe wiederherstellend in ihrer Gliederung und Formensprache gesichert werden.