2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1. Städtebauliches Konzept

Aufgrund des im folgenden erläuterten Bebauungskonzeptes können 31 Baugrundstücke- entsprechend der potentiellen Nachfrage- für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser angeboten werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 350 - 800 qm besteht die Möglichkeit verschiedene Gebäudetypen, wie Doppelhäuser und Einfamilienhäuser zu errichten. Das städtebauliche Grundkonzept stellt für die Stiftstraße eine Straßenrandbebauung dar, um der einseitig bestehenden Bebauung
nördlich der Stiftstraße ein Gegenüber zu geben und den Straßenraum zu fassen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Stiftstraße aus über einen geschwungenen Straßenverlauf mit Anbindung im nordwestlichen Bereich des Schreiberweges. Mit Rücksicht auf die Emissionen der Schlachterei, die sich im östlichen Bereich befindet, wurde der östliche Bereich des Plangebietes von Bebauung freigehalten. In dieser Fläche wurde eine Teichanlage, gespeist von Oberflächenwasser, sowie ein Spielplatz mit ausreichend Grünflächen und Fußwegeanbindungen eingeplant.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der umgebenden Nutzungsstruktur. Ausgeschlossen bleiben jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Festsetzung wird aus dem Nutzungsziel, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, abgeleitet.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Bauweise/Geschossigkeit

Für das Plangebiet werden entsprechend der umgebenden Struktur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Um die Baukörper verträglich in das Ortsbild zu integrieren, wird eine maximal II-geschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Firsthöhen 11 m nicht überschreiten dürfen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, die von der Gemeinde Kirchlengern angegeben wird.
Für die Einzelhäuser wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Aus baugestalterischen Gesichtspunkten mit dem städtebauliche Ziel einer homogenen Dachlandschaft wird die Dachneigung für die eingeschossige Bebauung mit 38 - 45 Grad und für die zweigeschossige Bebauung mit 25 - 30 Grad vorgesehen.
Für die Einzel- Reihen- und Doppelhäuser werden nur zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zugelassen. Diese Eingrenzung ist erforderlich, um zu vermeiden, daß durch stärkere Verdichtung, z.B. mit kleinen Appartementwohnungen, negative Auswirkungen aus der Stellplatzbilanz in den Wohnwegen und der angrenzenden Kreisstraße entstehen.

Insgesamt werden im Plangebiet voraussichtlich 31 WE realisiert.

2.3.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.
Diese Grundflächenzahl enthält jedoch auch gleichzeitig die Zufahrten, Garagen und Stellplatzflächen sowie mögliche Nebenanlagen. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 (4) BauNVO soll somit nicht zulässig sein, um die Flächenversiegelungen im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen.