

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Ortsteil Lagerlechfeld, südl. Teil (Landkreis Augsburg)

SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“

SATZUNG


(Vorentwurf)

Fassung vom 04.05.2017

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Bearbeitung:
M. Sc. Kathrin Undeutsch

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Sanierungsbebauungsplan Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Sanierungsbebauungsplan vom 04.05.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bauungsplanzeichnung im M 1:1.000 (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 04.05.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 04.05.2017

Beigefügt sind

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 04.05.2017

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Erweiterter Bestandsschutz

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der unter Punkt 1.1 festgesetzten Art der baulichen Nutzung unzulässig wären, werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

- GRZ max. 0,25

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.

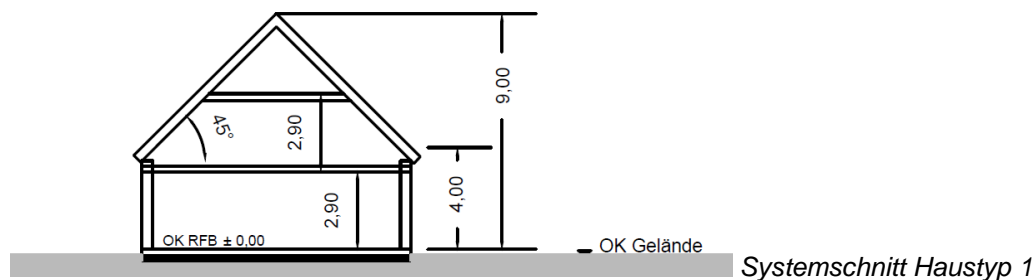
2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

Typ 1:

- Vollgeschosse: II (I+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m
- Gesamthöhe: max. 9,00 m

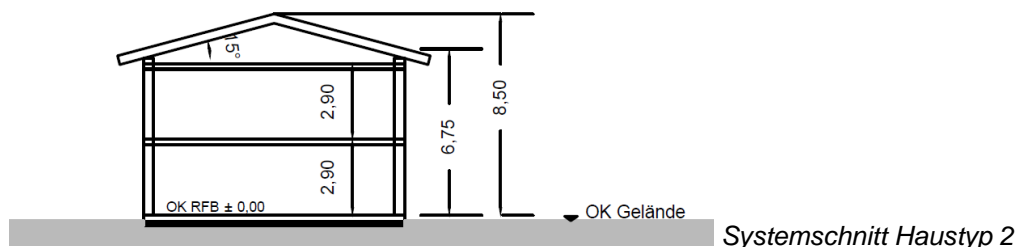
Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.



Typ 2:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,75 m
- Gesamthöhe: max. 8,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.



2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Diese darf maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

2.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen zur GRZ unter Pkt. 2.1 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, die Beibehaltung der vorhandenen GRZ ausnahmsweise zugelassen.

Von den Festsetzungen zur Wand- und Gesamthöhe unter Pkt. 2.2 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Wand- und Gesamthöhen ausnahmsweise zugelassen.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Es sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Hauptgebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Gemäß der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen sind bei den Stellplätzen, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mind. 6 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) einzuhalten.

3.5 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

3.6 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Bauweise unter Pkt. 3.2 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Bauweise ausnahmsweise zugelassen.

Von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Pkt. 3.3 werden für die Grundstücke Fl.-Nr. 1439/470 (Röthstraße 189 p), Fl.-Nr. 1439/152 (Sudetenstraße 45), Fl.-Nr. 1439/148 (Sudetenstraße 41), Fl.-Nr. 1439/163 (Bayernstraße 25), Fl.-Nr. 1439/162 (Bayernstraße 24) und Fl.-Nr. 1439/183 (Schlesierstraße 14) Erweiterungen bis max. 60 m² sowie Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Hauptgebäude auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

4.1 Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter Pkt. 4.1 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ausnahmsweise zugelassen.

5 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

5.1 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² aufweisen.

5.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße unter Pkt. 5.1 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksgröße ausnahmsweise zugelassen.

Die Bebauung der Fl.-Nrn. 1439/449 und 1439/450 wird ausnahmsweise zugelassen.

6 STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

6.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

6.2 Private Stellplätze und die Zufahrten zu den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.).

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Außenwände nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat aus dem roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

7.3 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen:

Typ 1:

- Satteldach 35° - 48°

Typ 2:

- Sattel-, Walm-, und Zeltdächer 10° - 25°

7.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 35°) zulässig. Es sind nur Giebelgauben zulässig.

Die Gauben müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen und jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Die Gesamtlänge aller Gauben auf beiden Dachseiten darf insgesamt max. eine Dachlänge (Firstlänge) einnehmen; wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen darf. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

7.5 Einfriedungen

Die Satzung der Gemeinde Untermeitingen über die Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

7.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7.7 Ausnahmen

Von den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung unter Pkt. 7.1 bis Pkt. 7.4 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudegestaltung ausnahmsweise zugelassen.

8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

9 ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Grundstücke dürfen ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Bereich der Baufelder 1 - 6 darf ausschließlich über die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A - D) erfolgen. Liegen die Grundstücke direkt an der Röhstraße, dürfen sie auch von der Röhstraße aus erschlossen werden.

Eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Bereich der Baufelder 1 - 6 über bestehende Grundstücke bzw. bestehende private Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

10 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

10.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

10.2 Niederschlagswasser

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen z. B. in Form von Zisternen vorzusehen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

11 GRÜNORDNUNG

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der Gehölzbestand, der außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) liegt, ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, ist artgleich entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz gelten bis zum Inkrafttreten der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld (Fluglärmschutzverordnung Lechfeld – FlugLärmV L).

Mit Inkrafttreten der “FlugLärmV L“ fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld heraus. Damit entfällt die Notwendigkeit der nachfolgenden Festsetzungen (Pkt. 12.2) zum Fluglärm.

12.2 Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Innerhalb der Fluglärmzone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R'w von mindestens 45 dB aufweisen. Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß R'w.res ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Fenster und Türen der Räume, die unmittelbar nach Außen führen, müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen ", vom August 1987 entsprechen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung erforderlich.

Aufenthaltsräume sind

1. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;
2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;
3. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume.

13 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

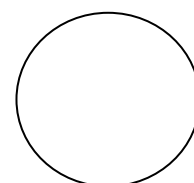
14 INKRAFTTRETEN

Die Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.

E 1 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 2 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr und auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

E 4 Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

E 5 Sanierungsziele zur baulichen Nachverdichtung und zur Sicherung der baulichen Qualitäten des Baubestandes

Auszug aus Vorbereitende Untersuchungen „Nebenerwerbssiedlung“ (03.11.2016)

- Aufrechterhaltung der Siedlungsstruktur in Form einer offenen Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern für Wohnnutzung
- Verträgliche Nachverdichtung auf der Grundlage eines geordneten Erschließungssystems
- Fortführung der bestehenden Haustypen „Haustyp a“ und „Haustyp b“
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkante durch Beibehalten der bestehenden Firstrichtungen

Siehe Anlage Themenkarte „Stärken-Schwächen“

Haustyp a

Gebäudetyp mit einem Vollgeschoss und steilen Dach 35 - 45 Grad,

Wandhöhe (WH) max. 4,00 m, Gebäudehöhe (GH) max. 9,00 m

Dachform: Satteldach

Dachgauben mit max. 1/3 der Gebäudelänge, oberer Dachanschluss mind. 1 m unter dem First und mind. 1 m Abstand vom Ortgang

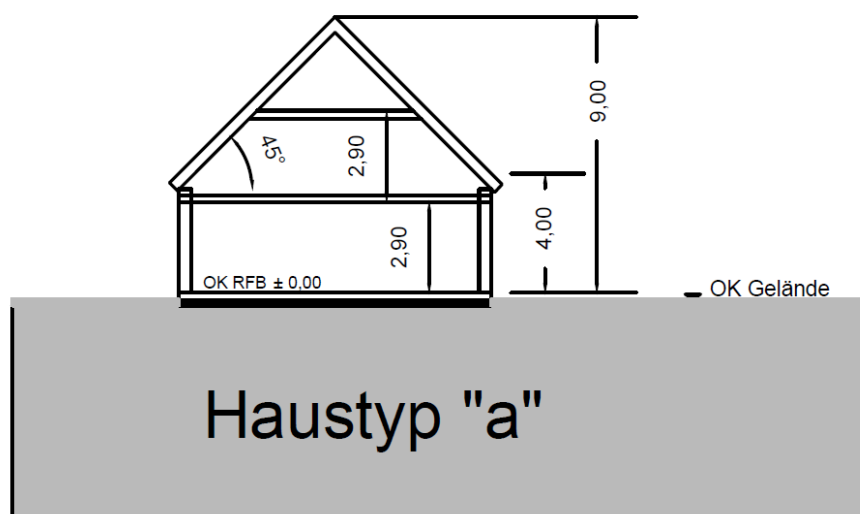


Abb. 1 Systemschnitt Haustyp „a“ ein Vollgeschoss im EG und ein Vollgeschoss im DG

Haustyp b

Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dach 10 -15 Grad,
Wandhöhe (WH) max. 6,75 m, Gebäudehöhe (GH) max. 8,50 m
Mögliche Dachform: Sattel-, Walm-, und Zeltdächer

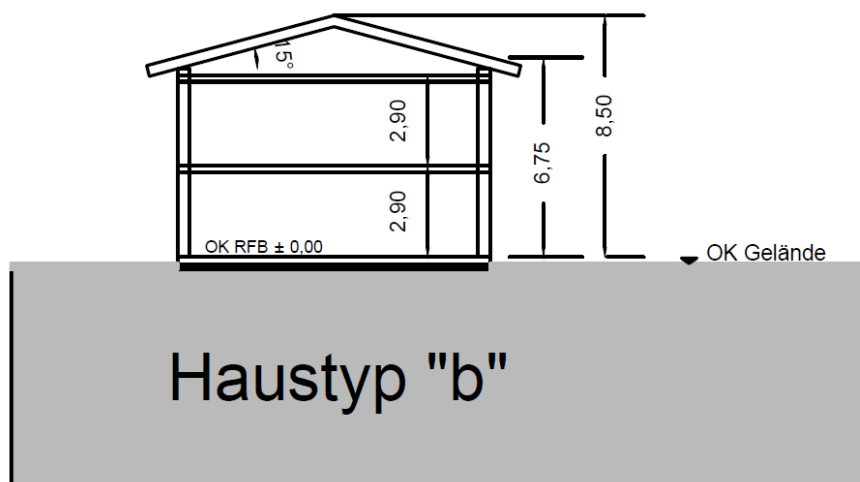


Abb. 2 Systemschnitt Haustyp „b“ zwei Vollgeschosse

Sanierungsziele zur Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen

- Grünfläche mit Baumbestand und Sitzmöglichkeiten anlegen
- Öffentlichen Treffpunkt schaffen
- Entwicklung der Teilfläche Fl.-Nr. 1439/218 als Aufenthaltsbereich, da diese Fläche für eine Bebauung nicht geeignet ist.

Sanierungsziele zur verkehrlichen Erschließung

- Anlage von vier neuen öffentlichen Erschließungsstraßen mit einem Straßenquerschnitt von ca. 6 m und einer Wendeanlage
- Straßenverlauf parallel zu den bestehenden Erschließungsstraßen
- Geordnete Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine städtebauliche Nachverdichtung