

## Begründung

Stand: September 2019

### Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,35 (§ 17 Abs. 1 BauNVO max. Obergrenze 0,4) **in den WA** dient der Minimierung der Bodenversiegelung, gewährleistet aber trotzdem eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. III (innerhalb WA **des westlichen Teilbereichs**) bzw. IV (innerhalb MI) festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt und zielt auf die geplante Errichtung von Wohnhäusern und mischgebietstypischen Einrichtungen in innerstädtischer Bebauungsstruktur ab. Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen, wobei noch eine ausreichend variable Gestaltung der Bebauung möglich ist.

Lediglich für die geplante Bebauung entlang der Bernhardstraße und der Adelsbergstraße wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens II und **maximal IV** festgesetzt. Damit soll die Fortführung der mindestens zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Bernhardstraße und der vorherrschenden viergeschossigen Bebauung entlang der Adelsbergstraße gewährleistet werden; eingeschossige Wohngebäude im „Bungalowstil“ werden somit vermieden. Zudem soll i.V. mit der Festsetzung der Dachform für die Parzellen entlang der Bernhardstraße eine annähernd gleiche Bebauungsform erzielt werden.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt. Somit ist eine eindeutige und bestimmte Zuordnung möglich. Die Planstraße verläuft hinsichtlich ihrer Höhe kontinuierlich mit dem Gelände der angrenzenden Bauflächen.

#### Erklärung:

**TEXT** = Änderung gegenüber der Fassung der Begründung vom Dezember 2015