

# zu PLANURKUNDE *gehörig*

## Stadtbauamt / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Celle "Rehwinkelstraße",  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

#### 1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die nordöstliche Begrenzung eines Teiles der "Pufendorfstraße", Flurstück 37/1;
- im Südosten durch die südöstliche Begrenzung eines Teiles der "Landgestütstraße", Flurstück 34/2;
- im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung eines Teiles der "Windmühlenstraße", Flurstück 35;
- im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung eines Teiles der "Spörckenstraße", Flurstück 36 (alle Flurstücke liegen in der Flur 58, Gemarkung Celle).

#### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- e) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G) vom 06.02.1973

#### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Im Bereich "Rehwinkelstraße" / "Landgestütstraße" / "Windmühlenstraße" befindet sich eine größere unbebaute Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird. In dem bereits bebauten Bereich gibt es teilweise sehr tiefe Grundstücke, die nur straßenseitig bebaut sind. Die hier gültige Rechtsgrundlage ist die als übergeleiteter Bebauungsplan weitergeltenden "Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle" in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle. Danach ist fast der gesamte Planbereich als Wohngebiet ausgewiesen, wobei jedoch die Bebaubarkeit auf eine Randzone von 14,0 m entlang der Straße beschränkt ist.

Da der Bedarf an Wohnungen und damit auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken - insbesondere für Geschößwohnungsbau - in letzter Zeit sehr stark angestiegen ist, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden. Er soll eine möglichst intensive Nutzung des noch unbebauten Geländes ermöglichen, ohne die dort vorhandene, kleinteilige Struktur zu stark zu beeinträchtigen, und außerdem eine zusätzliche Bebauung in den innenliegenden Bereichen ermöglichen.

...

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar. Für das Grundstück des Kreiswehrrersatzamtes im Südwesten des Planbereiches ist das Symbol für "Verwaltung" dargestellt.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 weist im Bereich "Windmühlenstraße" "Reines und Allgemeines Wohngebiet" aus.

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt ein im Bebauungsplan Nr. 37 II. Teil ausgewiesenes "Industriegebiet" an. Es wird z.Zt. noch von einer Maschinenfabrik genutzt. In diesem Bereich sind die Nutzungsmöglichkeiten sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Maschinenfabrik geprägt durch die vorhandene Emissionssituation. Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes, der nur den Bereich der Wohnbebauung umfaßt, ändern an der vorhandenen Situation nichts. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das für solche Gemengelage zu beachten ist, gilt weiterhin.

Es zeichnet sich jedoch für dieses nach heutiger Auffassung unverträgliche Nebeneinander von Nutzungen eine Veränderung ab durch eine in Aussicht genommene Aussiedlung der Maschinenfabrik, so daß für die Zukunft hier eine der Umgebung entsprechende Umnutzung erfolgen kann.

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird die nach § 173 (3) BBauG weitergeltende Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Bau-nutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959 für diesen Planbereich aufgehoben.

#### 4. Planinhalt

##### a) Art der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Punkt 3. ausgeführt, ist der bebaute Bereich - mit Ausnahme des Kreiswehrrersatzamtes - ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzung setzt sich in der Umgebung fort. Die Ausweisung für den nördlichen, bebauten Planbereich wird daher als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Für den südlichen Bereich, der im wesentlichen die noch unbebaute Fläche umfaßt, wird die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gewählt, um für die attraktive Lage an der als Sammelstraße anzusehenden "Windmühlenstraße" eine größere Nutzungspalette zu ermöglichen. Da das Verkehrsaufkommen auf der "Windmühlenstraße" relativ hoch ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zu ermitteln.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß an den der "Windmühlenstraße" nächstgelegenen Gebäuden die nach dem Beiblatt zur DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" zugrundezulegenden Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) überschritten, an den im hinteren Bereich liegenden Häusern dagegen unterschritten werden.

Unter Berücksichtigung der auftretenden Geräuschemissionen sind allerdings keine besonderen Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um im Innern einen angemessenen Lärmschutz sicherzustellen. Bei den heutzutage bereits aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Fenstern wird bei ordnungsgemäßem Einbau ein Schalldämm-Maß von  $R'_w = 30$  dB erreicht.

Auch bei Spaltöffnung des Fensters - die günstige raumklimatische Bedingungen, insbesondere für die Nacht, bietet - beträgt die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außerhalb des Fensters und Messungen im Innenraum im Mittel 15 dB. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde auf Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet.

Für das Grundstück des Kreiswehrrersatzamtes an der "Spörckenstraße" wird abweichend von der derzeitigen Ausweisung "Mischgebiet" eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltung" ausgewiesen, da dies der tatsächlichen Nutzung entspricht. Früher befand sich in diesem Gebäude die Verwaltung eines Privatunternehmens, was die Ausweisung als Mischgebiet rechtfertigte.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

##### Reine Wohngebiete:

Entlang der vorhandenen Straßen sind die Grundstücke bereits bebaut. Die Bebauung ist geprägt durch Einzelhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Die Grundstücke an der "Landgestütstraße" sind im Vergleich zu den übrigen sehr tief. Teilweise sind hier bereits Gebäude in zweiter Reihe entstanden. Um diese Entwicklung auch für die übrigen Grundstücke zu ermöglichen und durch eine etwas verdichtete Bebauung noch Wohnungen in einem bereits erschlossenen Gebiet schaffen zu können, wird die überbaubare Fläche für das "Reine Wohngebiet" großzügig bemessen und nur durch Baugrenzen entlang der Straßen festgesetzt. Dabei wird im wesentlichen die Flucht der vorhandenen Gebäude aufgenommen. Lediglich in den Bereichen, in denen eine einheitliche Bauflucht nicht vorhanden ist (an der "Landgestütstraße" und im Bereich der "Rehwinkelstraße") wird die Baugrenze auf einen Abstand von 3,0 m festgesetzt. Diese Fläche läßt noch eine Vorgartengestaltung zu.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Ausweisung im Baunutzungsplan auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Um die Struktur dieses Gebietes mit seiner aufgelockerten Bebauung zu erhalten, wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt und die Ausnutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

##### Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschößflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, wobei auch hier die überbaubare Fläche großzügig bemessen wurde, um noch Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten.

Im Bereich des "Fohlenweges" wurde die Baugrenze im Abstand von 5,0 m festgesetzt, um ein Heranrücken von Hochbauten an die öffentliche Grünfläche zu verhindern und damit die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes sowie die optische Wirkung für den Betrachter zu sichern.

##### Allgemeine Wohngebiete

Der z.Zt. noch unbebaute Bereich zwischen "Rehwinkelstraße", "Windmühlenstraße" und "Landgestütstraße" befindet sich im Besitz eines Bauträgers. Dieser beabsichtigt, das Gelände für mehrgeschossigen Wohnungsbau zu nutzen. Dies ist

in Anbetracht des herrschenden Wohnungsmangels durchaus wünschenswert und entspricht der Forderung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch die Lage des Grundstücks ist für eine solche Nutzung gut geeignet, zumal auf der gegenüberliegenden Seite an der "Windmühlenstraße" schon Geschößwohnungsbau vorhanden ist. Andererseits ist die Umgebung geprägt durch die kleinteilige ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung.

Bei der Bebauung dieses Grundstücks muß daher ein Kompromiß gefunden werden zwischen einer verdichteten Bebauung einerseits und der Bemessung und Gestaltung der Baukörper andererseits, die sich in die kleinteilige Struktur einfügen müssen, damit der städtebauliche Gesamteindruck erhalten bleibt.

Der Bauträger hat ein Bebauungskonzept vorgelegt, daß die obengenannten Forderungen erfüllt.

Um sicherzustellen, daß dieses Konzept auch zur Durchführung kommt, werden im Bebauungsplan sehr detaillierte Festsetzungen getroffen und zusätzlich eine "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" für diesen Bereich erlassen.

Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände begrenzt auf Quadrate von 24,0 m Seitenlänge. Die Geschossigkeit wird als zwingend festgesetzt, und zwar an der "Rehwinkel- und Windmühlenstraße" auf 3, für den Baukörper an der "Landgestütstraße" - mit Rücksicht auf die sich nach Nordosten anschließende 1-geschossige Bebauung - auf 2 Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl wird wegen der eng gefaßten überbaubaren Flächen etwas geringer als das höchstzulässig Maß gem. § 17 BauNVO auf 0,35, die Geschößflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Außerdem wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden anzupassen.

Die örtliche Bauvorschrift enthält insbesondere Festsetzungen bzgl. der Dachform. Die im bebauten Bereich vorherrschenden Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlichen Firstrichtungen. Dies wird durch die Festsetzung von rechtwinklig sich kreuzenden Satteldächern mit gleicher Dachneigung aufgenommen.

Um die 3-geschossigen, quadratischen Baukörper, die durch die max. Firsthöhe in ihrer Höhenentwicklung bereits eingeschränkt sind, auch optisch etwas kleiner erscheinen zu lassen, wurde zusätzlich die Giebelbreite für das oberste Vollgeschöß auf höchstens 3/4 der gesamten Gebäudebreite festgesetzt.

Alle diese Festsetzungen sollen sicherstellen, daß sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese soll in dem durch die mehrgeschossigen Baukörper gebildeten Innenbereich untergebracht werden, wobei die Zu- und Ausfahrten von der "Windmühlenstraße" her erfolgen soll. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Um trotzdem den Erholungs- und Freibereich zu erhalten, wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante derart festgesetzt, daß eine sinnvolle gärtnerische Gestaltung möglich ist.

Für den Bereich westlich der "Rehwinkelstraße", der ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist, wird eine höchstens zweigeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Nach dem vorgesehenen Bebauungskonzept ist auch hier Geschößwohnungsbau geplant. Um trotz der verdichteten Bebauung die verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen als Freiflächen zu erhalten und eine Grüngestaltung dieser Flächen durchführen zu können, werden für diese Bereiche gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen ausgeschlossen; die für die Nutzung notwendigen Stellplätze sind mit in der zentralen Tiefgarage unterzubringen.

Das Bebauungskonzept wurde in Bezug auf die Gebäudehöhen stark auf die Bebauung der Nachbarschaft abgestimmt, so daß sich hinsichtlich der Besonnung insbesondere bei niedrigen Sonnenständen in der Winterzeit keine Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation ergeben.

### c) Verkehrliche Erschließung, Grünflächen

Die Straßen innerhalb des Plangebietes und daran angrenzend, sind zum größten Teil bereits ausgebaut. Um den bisher noch unbebauten Bereich durch öffentliche Verkehrsflächen zu erschließen, soll die "Rehwinkelstraße" im südlichen Teil bis zur "Windmühlenstraße" ausgebaut werden, und zwar verkehrsberuhigt in einer Breite von 8,0 m.

Außerdem soll sie die Funktion einer "Spielstraße" übernehmen und wird daher als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Spielstraße -" ausgewiesen.

Die "Windmühlenstraße" wird im Bereich zwischen "Rehwinkelstraße" und "Landgestütstraße" um einen Parkstreifen von 2,0 m verbreitert. Die "Landgestütstraße" wird im Zuge notwendiger Kanalbauarbeiten umgestaltet, wobei auch eine Bepflanzung vorgesehen wird.

Die Aufschließung der zurückliegenden Bauflächen ist gesichert, weil die rückwärtigen und die an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile jeweils den gleichen Eigentümer haben. Wo dies nicht der Fall ist, wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan eingetragen.

Öffentliche Parkflächen werden in ausreichendem Maße innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Der "Fohlenweg" wurde früher vom Landgestüt Celle genutzt, um die Hengste auf diesem Weg zum Gestütsgelände zu führen. Derzeit besteht kein Bedarf mehr für eine solche Nutzung. Der "Fohlenweg" stellt mit seinem wertvollen Baum- und Heckenbestand einen Grünzug dar, der vom Stadtrand bis in innerstädtische Bereiche führt. Er dient nicht als Erschließungsweg für Grundstücke, sondern wird als Fuß- und Radweg genutzt. Zukünftig soll er als übergeordneter Fuß- und Radwegverbindung durch bauliche Maßnahmen aufgewertet werden und somit an Bedeutung gewinnen. Eine Nutzungsmöglichkeit für das Landgestüt wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Aufgrund seiner Bepflanzung und seiner Erholungsfunktion wird der "Fohlenweg" "als öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Zur weiteren Konkretisierung wird noch die Bezeichnung "Fuß- und Radweg, Reitweg" in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts ist nicht erforderlich, da es sich um eine öffentliche (städtische) Fläche handelt.

Der Spielplatzbedarf für das Plangebiet kann zum einen durch den östlich der "Ondermarkstraße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 liegenden Spielplatz abgedeckt werden. Geringe Weglängenüberschreitungen werden als zumutbar betrachtet. Ein gefahrloses Überqueren der Windmühlenstraße wird durch einen weiteren gesicherten Übergang im Zuge des "Fohlenweges" gewährleistet. Außerdem bietet die als Spielstraße ausgewiesene "Rehwinkelstraße" den Kindern weitere Möglichkeiten, ihren Spiel- und Bewegungsbedürfnissen nachzukommen.

#### d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt für den größten Teil des Plangebietes bereits durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH. Die Versorgung der bisher unbebauten Bereiche soll durch Anschluß an die vorgenannten Versorgungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwässer des Planbereiches werden über vorhandene bzw. geplante Kanäle zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

#### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Im Bereich der "Rehwinkelstraße" reicht zukünftig wegen eines verkehrsberuhigten Ausbaues eine schmalere Verkehrsfläche als die derzeit vorhandene aus. Eine Teilfläche von ca. 2,5 m Breite auf der westlichen Seite der Straße kann daher an den jeweiligen Anlieger veräußert oder getauscht werden.

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle eine Grenzregelung gem. § 80 ff BauGB durchzuführen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. § 85 ff BauGB).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende, nicht stadteigene Grundstücke für den öffentlichen Bedarf benötigt:

##### Gemarkung Celle, Flur 58

Teilfläche aus dem Flurstück	26/5	ca. 65,0 m <sup>2</sup>
" " " "	104/25	ca. 373,0 m <sup>2</sup>
Flurstück	101/25	3,0 m <sup>2</sup>
		<u>ca. 441,0 m<sup>2</sup></u>

#### 6. Städtebauliche Werte

##### a) Größe des Plangebietes

		ca. 5,41 ha
	<u>Brutto-Bauland</u>	<u>ca. 5,41 ha</u>
Flächen für den Gemeinbedarf	0,50 ha	
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,01 ha	
öffentliche Grünflächen	0,26 ha	
	<u>gesamt ca. 1,77 ha</u>	
	<u>Netto-Baufläche</u>	<u>ca. 3,64 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 33 % zu 67 %.

c) Wohneinheiten (WE)	vorhanden	23 WE
	geplant ca.	80 WE
	<u>gesamt ca.</u>	<u>103 WE</u>

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$103 \text{ WE} \times 2,2 \text{ E/WE} = 227 \text{ E}$$

d) Bebauungsdichte	$\frac{103 \text{ WE}}{5,41 \text{ ha}}$	=	19 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{103 \text{ WE}}{3,64 \text{ ha}}$	=	28 WE/ha Netto-Baufläche

Besiedlungsdichte	$\frac{227 \text{ E}}{5,41 \text{ ha}}$	=	42 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{227 \text{ E}}{3,64 \text{ ha}}$	=	62 E/ha Netto-Baufläche

## 7. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle voraussichtlich Kosten in Höhe von:

Für den Ausbau der Rehwinkelstraße	410.000,00 DM
davon Stadtanteil	41.000,00 DM

Ausbau des Gehweges und Parkstreifen auf der Nordseite der Windmühlenstraße	90.000,00 DM
davon Stadtanteil	31.000,00 DM

Der Generalentwässerungsplan erfordert in absehbarer Zeit weitere Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes:

<u>Windmühlenstraße:</u> Erweiterung des vorhandenen RW-Kanals von der Ondermark- bis zur Landgestütstraße	55.000,00 DM
davon Stadtanteil	22.000,00 DM

<u>Landgestütstraße:</u> Erweiterung des vorhandenen RW-Kanals zwischen Pufendorf- und Windmühlenstraße	135.000,00 DM
davon Stadtanteil	67.000,00 DM


Durch den Kanalbau bedingte Umgestaltung der Straße incl. Grunderwerb auf der Westseite und Bepflanzung	370.000,00 DM
davon Stadtanteil	192.000,00 DM

Stadtanteil insgesamt	<u>353.000,00 DM</u>
-----------------------	----------------------

Die Mittel für die Durchführung der Maßnahmen werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms ab 1991 berücksichtigt.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag

  
(Brandt)  
Techn. Angest.



# Anlage zur Begründung

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Gemäß der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. Nr. 35/1989, S. 345).

### § 1 Geltungsbereich **D**

Die Gestaltungsvorschriften des § 2 gelten für die mit **D** gekennzeichneten Baugebiete.

### § 2 Besondere Anforderungen

Die Gebäude müssen mit Sattel- oder Walmdächern errichtet und mit einer Eindeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder mit Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, eingedeckt sein; dies gilt nicht für Garagen nach § 12 BauNVO und für Nebengebäude nach § 14 BauNVO.

### § 3 Geltungsbereich **G**

Die Gestaltungsvorschriften des § 4 gelten für den mit **G** gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

### § 4 Besondere Anforderungen

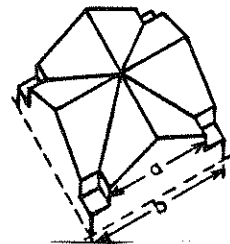
#### (1) Dächer

Die Dächer der Hauptbaukörper sind symmetrisch aus zwei sich rechtwinklig kreuzenden Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu errichten.

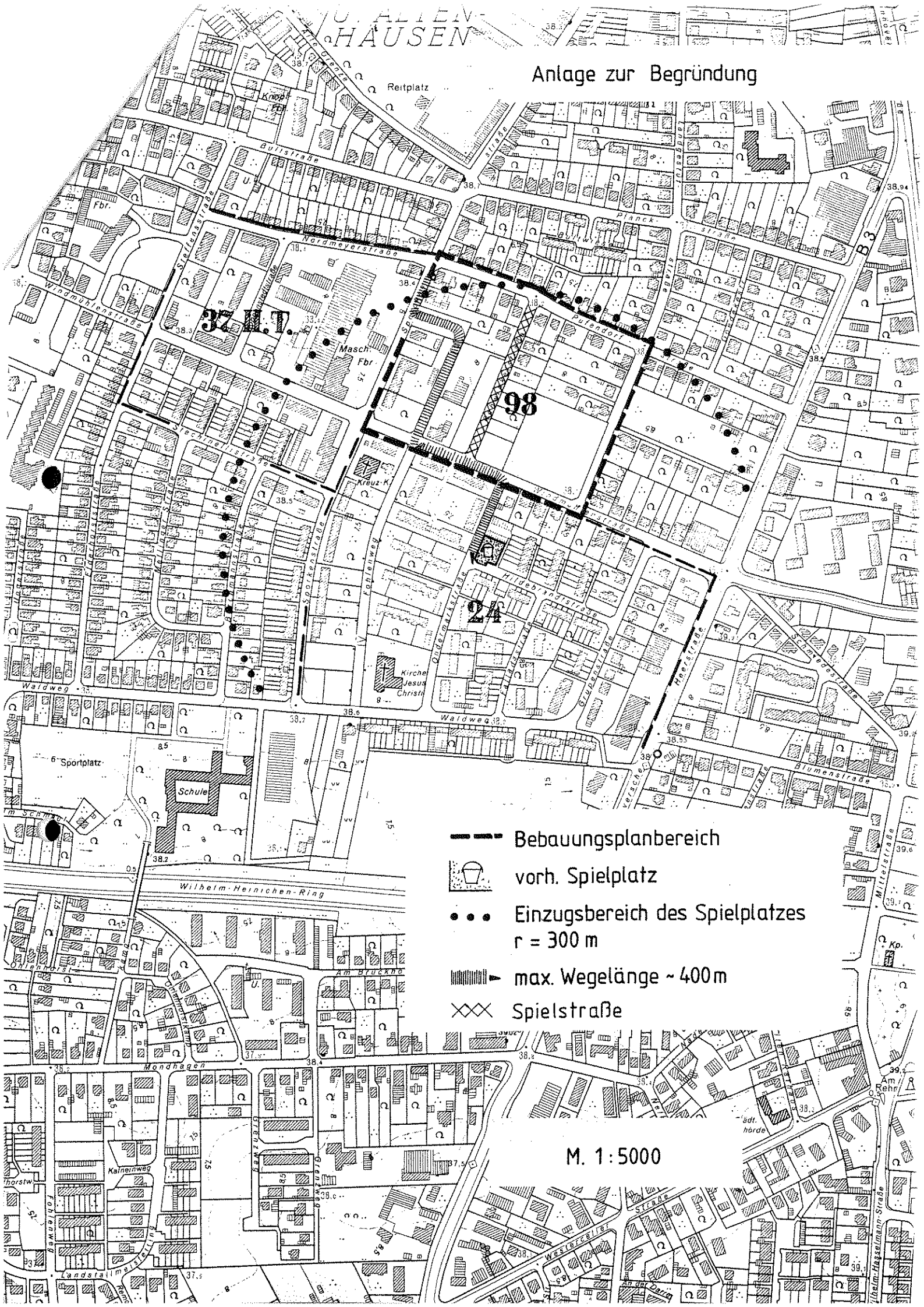
Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Die Eindeckung muß aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder einem Eindeckungsmaterial, das dem kleinteiligen Erscheinungsbild eines mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckten Daches entspricht, bestehen.

#### (2) Baukörper

Die durch die Dachform vorgegebenen Giebel (a) dürfen für das oberste Vollgeschoß höchstens  $\frac{3}{4}$  der gesamten Gebäudebreite (b) betragen.



## Anlage zur Begründung



--- Bebauungsplanbereich



vorh. Spielplatz



Einzugsbereich des Spielplatzes  
 $r = 300 \text{ m}$



max. Wegelänge ~ 400 m



Spielstraße

M. 1:5000