

Vereinfachte Darstellung der baurechtlichen Rahmenbedingungen „Roter Steinweg - Wohnpark am See“

Der Bebauungsplan „Roter Steinweg - Wohnpark am See“ regelt insgesamt die Bebauung des Areals und verzichtet auf unnötige Einschränkungen. Die hier auf Grundlage geltenden Rechts getroffenen Regelungen dienen dazu, eine möglichst optimale Grundlage für ein harmonisches Miteinander der neuen Bewohner zu schaffen sowie die hohen Anforderungen an die Qualität des Wohnparks zu sichern.

Auch greifen einige andere allgemeine rechtliche Vorschriften zum Beispiel aus dem Nachbarschaftsrecht oder der Baunutzungsverordnung. Wir haben den Wald an Paragraphen und Vorschriften für sie ein wenig gelichtet, und das Wichtigste kurz und prägnant zusammengefasst. Aufgrund dieser Vereinfachung kann Ihnen diese Übersicht aber lediglich als Anhaltspunkt dienen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wie teilt sich der Wohnpark auf?

Der Wohnpark besteht aus den Bereichen „Exklusives Wohnen“, „Junge Familien“ und „Leben mit Pferden“ und ist als klassisches Wohngebiet geplant. Die Bereiche „Exklusives Wohnen“ und „Junge Familien“ sind im Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ (oder kurz: „WA“) gekennzeichnet. Hier stellt das

Wohnen die Hauptnutzung dar. Zulässig sind aber auch kleinere Praxen oder Büros Selbstständiger – also Nutzungen, die für das Wohnen nicht störend sind. Der Bereich „Leben mit Pferden“ ist im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ (oder kurz: „SO“) dargestellt. Hier stellt das Wohnen ebenfalls eine Hauptnutzung dar. Desweiteren sind aber auch Gebäude für die Pferdehaltung als Hauptnutzung definiert. In diesem Bereich ist eine Pferdehaltung auf dem Grundstück möglich. Zulässig sind aber auch - ebenso wie in den anderen Bereichen - kleinere Praxen oder Büros.

Wie darf ich mein Grundstück bebauen?

Sie haben ein Grundstück, nun gilt es, ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu planen und auf dem Grundstück in Position zu bringen. Der Bebauungsplan legt eine „offene Bauweise“ fest. Die Gebäude sind freistehend als Einzelhäuser auf den Grundstücken zu errichten. Hierbei sind zwei Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 9,5 Meter möglich. Pro Haus sind zwei Wohneinheiten erlaubt.

Eine hellblaue Linie im Bebauungsplan, die sogenannte „Baugrenze“ umschließt die Baufenster, innerhalb derer Sie auf Ihrem Grundstück ein Wohnhaus errichten dürfen. Die Lage des Gebäudes ist innerhalb dieses Baufensters zunächst frei wählbar. Es ist aber darauf zu achten, dass Sie mit Ihrem Gebäude einen ausreichenden Grenzabstand zum Nachbar-

grundstück einhalten. Dieser ergibt sich dabei aus der Höhe ihres Gebäudes – je höher sie bauen, desto größer muss der Grenzabstand zum Nachbarn sein. Als Orientierungswert können Sie die Höhe der dem Nachbargrundstück zugewandten Wand mit 0,5 multiplizieren und sie erhalten den einzuhaltende Grenzabstand. Dieser muss aber in jedem Fall mindestens 3 Meter betragen.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan Mindestgrundstücksgrößen vor und regelt mittels der sogenannten „Grundflächenzahl“ („GRZ“), wie viel Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Bereich	Mindestgrundstückgröße	Grundflächenzahl
Exklusives Wohnen	4.000 m ²	0,1 (10 %)
Junge Familien	2.000 m ²	0,2 (20 %)
Leben mit Pferden	3.000 m ²	0,2 (20 %)

Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen

Neben dem eigentlichen Hauptgebäude werden Sie auf den Grundstücken in der Regel noch andere bauliche Anlagen errichten wollen oder müssen, die zum Wohnen dazugehören. Zu nennen sind hier vor allem Garagen bzw. Stellplätze mit ihren Zufahrten. Aber auch nicht direkt an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen, Fahrradschuppen oder Gar-

tenhäuser sind typische „Nebenanlagen“. Bei der Anordnung der Nebenanlagen sind sie grundsätzlich frei. In den Bereichen „Exklusives Wohnen“ und „Junge Familien“ müssen jedoch Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb des Baufensters angeordnet werden.

Eine Besonderheit des Wohnparks ist, dass die Grundstücke bis an die Uferlinie genutzt werden können. Terrassen, Bootshäuser sowie eine Steganlage können direkt am Wasser angelegt werden. Da alle Nebenanlagen im Sinne des Gesetzes Bauwerke sind und Boden versiegeln, sind sie zusammen mit den Hauptgebäuden in die bereits erwähnte Berechnung der zulässigen Überbauung des Grundstücks mit einzubeziehen. Die 10% bzw. 20% -Grenze darf durch diese Nebenanlagen (nicht durch das Hauptgebäude!) aber um bis zu 50% überschritten werden.

Erschließung

Die Grundstücke im Westen sind über die vorhandene Straße „Roter Steinweg“ erschlossen. Zur Erschließung der Grundstücke im Norden wird der vorhandene Wirtschaftsweg zu einer Wohnstraße mit Wendemöglichkeit ausgebaut. Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft, das bedeutet in den jeweiligen Straßen sind sämtliche Haupt- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Des Weiteren wird die Uferböschung des Steinwegsees so hergerichtet, dass eine gefahrlose Gewässernutzung und eine Uferbebauung möglich ist.