

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0328/21/ Ergänzung

### Titel der Drucksache

Antrag des Ortsteilbürgermeisters Schmira zur DS 2195/20 - Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A, Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- |   |     |
|---|-----|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?     | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?              | Ja. |

### Stellungnahme

In der nichtöffentlichen Sitzung des SBUKV vom 02.03.2021 zur DS 2195/21-Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A, Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, wurde die Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag des Ortsteilbürgermeisters Schmira umfassend diskutiert. Im Ergebnis dieser Diskussion wurden seitens der Verwaltung die Argumente des Ortsteilbürgermeisters sowie der Mitglieder des SBUKV nochmals einer sorgfältigen Prüfung unterzogen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung von Flachdächern nicht aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt, sondern aus Nachhaltigkeitserwägungen und der zwingend erforderlichen Sicherung der Erschließung bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Nach dem aktuellem Entwässerungskonzept muss dazu gewährleistet werden, dass durch Dachbegrünung ein festgesetzter Spitzenabflussbeiwert von 0,3 für die Dachflächen nicht überschritten wird.

Dazu waren zu begrünende Flachdächer festgesetzt worden. Die vorgenannten Ziele können jedoch auch durch andere Dachformen gewährleistet werden.

Auch Satteldächer können mit entsprechenden Vorkehrungen bis zu einem Winkel von 45° fachgerecht begrünt werden.

Insoweit könnten unter Maßgabe der Einhaltung dieser Parameter im WA 2 auch die vom Ortsteilrat gewünschten Satteldächer zugelassen werden.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Ergänzung/ Änderung der Stellungnahme vom 01.03.2021 zu diesen Punkten.

Nachfolgend werden Vorschläge zum Umgang mit den einzelnen Punkten gemacht:

### **Punkt 1:**

*Anlage 3 – Begründung Seite 14, Abs. 6, 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen*

*Die Flächen in dem WA 2 sind bisher unbebaut, deshalb ist die Neubebauung ~~nur mit Flachdächern als Gründächer (siehe auch Punkt 2.8) zulässig mit Flachdach als auch mit Satteldach zulässig. Damit wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die Landschaft und die bestehende Bebauung erreicht.~~*

**Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird gefolgt.

**Begründung:**

Die Begründung Seite 14, Abs. 6, Punkt 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen wird unter Berücksichtigung des Antrags des Ortsteilrates folgendermaßen geändert werden.

"Die Flächen in dem WA 2 sind bisher unbebaut. Die Neubebauung ist mit Flachdächern als Gründächer und Satteldächern als Gründächer (siehe auch Punkt 2.8) zulässig. Die Oberkante Gebäude wird mit 7,5m für Flachdächer, bei Satteldächern wird eine Traufhöhe von 7m und eine Firsthöhe von 10m festgesetzt, damit wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die Landschaft erreicht."

**Punkt 2:**

*Anlage 3 – Begründung, Seite 16, Abs. 2 und 3, 2.7 Erschließung, 2.7.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen*

**Punkt 2.1**

*Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung einer Fahrbahn mit einer Breite von ~~5,1-m~~ 5,6 m sowie beidseitiger Gehbahnen. Begründung: Dies ermöglicht das Parken auf der Fahrbahn für Fahrzeuge mit einer Breite bis 2,55 m.*

**Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Regelungen zur Querschnittsgestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche Am Knotenberg werden in dem städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen. Grundlage dafür ist die technische Erschließungsplanung, die durch den Erschließungsträger zu beauftragen ist. Daher wird der 2. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung ~~einer von~~ Fahrbahn mit einer Breite von sowie ~~beidseitiger~~ Gehbahnen in den erforderlichen Breiten. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen."

**Punkt 2.2**

*Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraße A, B, C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von ~~4,50m~~ 6,00m festgesetzt werden.*

**Stellungnahme:**

Dem Hinweis wird gefolgt.

**Begründung:**

In der Planzeichnung sind die bezeichneten Planstraßen A, B; C, D jeweils mit einer Gesamtbreite von 6m festgesetzt. Dementsprechend wird der 3. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraßen A, B; C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von 4,50-6 m fest-gesetzt werden."

**Punkt 3:**

*Anlage 3 – Begründung, Seite 17, Abs. 4, 2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden*

*Aufgrund des Verhältnisses zwischen Auslastung und Kapazität des Eselsgrabens als maßgeblichem Vorfluter im Planungsbereich werden für die, durch die Zulassung der Neubebauung und der daraus resultierenden zusätzlichen Versiegelungen, Maßnahmen für die Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt. ~~Die Dachflächen der Flachdächer, einschließlich Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind vollständig zu begrünen und so herzustellen, Es sind Zisternen in ausreichender Dimensionierung vorzusehen, so dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. Flachdächer sind eine Möglichkeit, auf freiwilliger Basis der Bauherren insgesamt die benannten Grenzwerte einzuhalten.~~*

...

*Hinweise und Empfehlungen für Bauherren (Seite 18, Abs. 2)*

*Des Weiteren wird für die privaten Baugrundstücke empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dies kann sowohl durch einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad, wie die ~~festgesetzten~~ Gründächer, Oberflächenbefestigungen, die einen Spitzenabflussbeiwert von 0,5 (siehe Festsetzung 7.1) nicht überschreiten, als auch durch Vorhaltung von Zisternen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, erreicht werden.*

**Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Begründung Seite 17, Punkt 2.8, 2. Satz wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen der ~~Flachdächer~~ Gebäude, einschließlich der Dächer von Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen und so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird."

Aufgrund des Verhältnisses zwischen Auslastung und Kapazität des Eselsgrabens als maßgeblichem Vorfluter im Planungsbereich wird es erforderlich, für die zusätzlichen Versiegelungen durch die Neubebauung im Bebauungsplan Maßnahmen für die Rückhaltung des Regenwassers festzusetzen. Daher ist als Voraussetzung für die Einleitung des aus dem Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers eine Regenrückhaltung zu realisieren, deren Bemessung für ein 50-jähriges Regenereignis bei einer zulässigen Einleitung von 25 l/s in den

Eselsgraben vorzunehmen war. Diese Ansprüche werden sowohl durch die Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken als auch durch die Anordnung von zwei Regenrückhaltebecken erfüllt. In dem Bebauungsplan wurde daher die Festsetzung getroffen, die Dachflächen der Gebäude, einschließlich der Dächer der Garagen, vollständig zu begrünen und so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Bereits seit 2010 fordert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in § 55 die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und in § 57 dafür sogar den Stand der Technik der über die allgemein anerkannten Regeln der Technik hinausgeht, um im Interesse der Wasserwirtschaft und des natürlichen Wasserhaushalts technisch machbare und wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen. Zum Stand der Technik zählen hierbei Maßnahmen an Gebäuden wie z.B. Gründächer. Eine Dachbegrünung lässt einen Großteil der Jahresniederschlagsmenge verdunsten und kommt in dieser Beziehung dem natürlichen unbebauten Zustand näher. Neben der Rückhaltung des Regenwassers weisen Gründächer weitere Vorteile auf, sie beugen einer Aufheizung der Baukörper vor, (Minimierung von Übertemperaturstunden in den Gebäuden) und dienen als Ersatzbiotope. Genauso wichtig ist das Thema Frischluft für die Innenstadt und Klimaanpassung, worauf sich die Gründächer ebenfalls positiv auswirken. ).

Neben den Gründächern, die einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken leisten sollen, wird für die privaten Baugrundstücke unter Punkt 2.8 der Begründung auf Seite 18 empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dies kann sowohl durch einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad, Oberflächenbefestigungen, die einen Spitzenabflussbeiwert von 0,5 (siehe Festsetzung 7.1) nicht überschreiten, als auch durch Vorhaltung von Zisternen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, erreicht werden. was so in der Begründung des Bebauungsplans erörtert wurde. Eine Änderung dieses Punktes der Begründung erfolgt nicht.

In der Ortsteilratssitzung am 25.02.2021, an der auch der Werkleiter des Entwässerungsbetriebs und der Leiter des Umwelt- und Naturschutzamtes teilgenommen haben, wurde deutlich, dass der Entwässerungsbetrieb jedoch aktuell den Betrieb vieler sehr kleiner (dezentraler) Regenwasserrückhalteräume mit Drosselabflüssen kleiner 10 l/s, wie z.B. Zisternen auf Privatgrundstücken, problematisch sieht. Vor diesem Hintergrund konnte eine Entwässerungslösung, bei der die Regenrückhaltung durch Zisternen auf den Baugrundstücken gewährleistet wird, auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Jedoch könnte auch bei der Herstellung von Zisternen zur Regenrückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht auf die Herstellung von Gründächern, (wegen der Verdunstung) verzichtet werden.

Für die technische Lösung der Regenwasserentsorgung wurde eine Regenwasserkonzeption durch ein qualifiziertes Planungsbüro erarbeitet. Diese wurde mehrfach mit den Fachämtern der Stadtverwaltung erörtert und ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

#### **Punkt 4:**

*Anlage 3 – Begründung Seite 24, Abs. 5 und 6, 2.14 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung, 2.14.1 Dächer*

~~*Für die neu zu errichtenden Gebäude im WA 2 werden Flachdächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. Des Weiteren*~~

~~kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den Flachdächern die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisiert werden, siehe auch Punkt 2.11.~~

~~Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg werden auf den wenigen Baugrundstücken in dem WA 1 Hauptgebäude sowohl mit Satteldächern als auch mit Flachdächern zugelassen.~~

Auf den Baugrundstücken in dem WA 1 und WA 2 werden keine Dachtypen festgesetzt.

#### **Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt,

#### **Begründung:**

In dem WA 1 sind bereits Satteldächer und Flachdächer zulässig, die Orientierung erfolgt hier am baulichen Bestand im Plangebiet selbst sowie nördlich und südlich angrenzend, hier erfolgt keine Änderung.

In dem WA 2 werden Flachdächer und Satteldächer zugelassen, dementsprechend erfolgt eine Änderung der Festsetzungen Nr. 7.3, 12.1 und 12.2, Anlage 2 Planzeichnung:

Festsetzung Nr. 7.3:

~~"Flachdächer~~ Die Dachflächen von Gebäuden einschließlich ~~Flachdächer~~ der Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

In der Begründung wird auf Seite 21, Punkt 2.11, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 3. Absatz, Satz 1, folgendermaßen gefasst:

"Die Dachflächen der Gebäude einschließlich der Dächer Dachflächen von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen und so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird."

Festsetzung Nr. 12.1:

"In den WA 1 und WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° und als Flachdächer zulässig."

Festsetzung Nr. 12.2 (entfällt)

~~"In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports ausschließlich als Flachdächer zulässig."~~

In der Begründung wird auf Seite 24, Punkt 2.14.1, 2.14.1, Dächer, Abs. 1 und 2 folgendermaßen geändert:

"Für die neu zu errichtenden Gebäude ~~im~~ in den WA 1 und WA 2 werden auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg Flachdächer und Satteldächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. Des Weiteren kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den ~~Flachdachflächen~~ Dachflächen die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisieren werden, siehe auch Punkt 2.11.

Der folgende Satz entfällt:

~~Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg werden auf den wenigen Baugrundstücken in dem WA 1 Hauptgebäude sowohl mit Satteldächern als auch mit Flachdächern zugelassen."~~

**Punkt 5:**

*Anlage 2 – Planzeichnung, Festsetzung Nr. 6, Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen*

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dachflächen von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen ~~der Flachdächer~~ von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.*

**Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird gefolgt

**Begründung:**

In dem WA 1 sind im Bestand bereits mehrere Wohngebäude vorhanden, wie die Gebäude Am Knotenberg Nr. 3, 5, 7, 25, die bereits "harte" Dachbedeckungen aufweisen. Ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 kann jedoch nur durch Gebäude mit Gründächern erreicht werden. Aufgrund des Bestandsschutzes sind die vorhandene Bestandsdächer mit "harter" Dachbedeckungen von dieser Regelung nicht berührt.

Lediglich Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden in dem WA 1 müssen den Spitzenabflussbeiwert von 0,3 einhalten.

In dem WA 2 werden ebenfalls Flachdächer und Satteldächer zulässig, die Dachflächen von Gebäuden sind so herzustellen dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Dementsprechend erfolgt eine Änderung der Festsetzung Nr. 6, Anlage 2 Planzeichnung:

Da diesem Punkt der Begründung die Festsetzung Nr. 6 zugrunde liegt, ist auch diese entsprechend anzupassen, Satz 1 wird geändert und Satz 2 der Festsetzung gestrichen:

Festsetzung Nr. 6:

"In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. ~~In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen der Flachdächer so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.~~

**Punkt 6:**

*Anlage 2 – Planzeichnung, Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO*

*12.2 In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/Carports ~~ausschließlich als Flachdächer~~ für alle Dachtypen zulässig.*

**Stellungnahme:**

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Festsetzung 12.2 entfällt.

**Fazit:**

Soweit den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit dem Änderungsantrag gefolgt wird, sind nachfolgende Änderungen an den Planunterlagen erforderlich bzw. dazu wird folgende Beschlussfassung empfohlen: (siehe Beschlussvorschlag)

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:****Punkt 1:**

Der 6. Absatz unter dem Punkt 2.2, Seite 14 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Flächen in dem WA 2 sind bisher unbebaut. Die Neubebauung ist mit Flachdächern als Gründächer und Satteldächern als Gründächer (siehe auch Punkt 2.8) zulässig. Die Oberkante Gebäude wird mit 7,5m für Flachdächer, bei Satteldächern wird eine Traufhöhe von 7m und eine Firsthöhe von 10m festgesetzt, damit wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die Landschaft erreicht."

**Punkt 2.1:**

Der 2. Absatz unter dem Punkt 2.7.1, Seite 16 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung einer von Fahrbahn mit einer Breite von sowie beidseitiger Gehbahnen in den erforderlichen Breiten. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen."

**Punkt 2.2:**

Der 3. Absatz unter dem Punkt 2.7.1, Seite 16 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraßen A, B; C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von ~~4,5~~ 6 m fest-gesetzt werden."

**Punkt 3:**

Der 2. Satz unter dem Punkt 2.8, Seite 17 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen der ~~Flachdächer~~ Gebäude, einschließlich der Dächer der Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen und so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird."

**Punkt 4:**

Die Festsetzung Nr. 7.3 der Planzeichnung (Anlage 2) wird folgendermaßen geändert:

~~"Flachdächer~~ Die Dachflächen von Gebäuden einschließlich Flachdächer der Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

Der 3. Absatz unter dem Punkt 2.11, Seite 21 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen von Gebäuden einschließlich der Dachflächen von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen."

Die Festsetzung Nr. 12.1 und 12.2 der Planzeichnung (Anlage 2) werden folgendermaßen geändert:

Festsetzung Nr. 12.1:

"In den WA 1 und WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° und als Flachdächer zulässig."

Festsetzung Nr. 12.2 (entfällt)

~~"In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports ausschließlich als Flachdächer zulässig."~~

Abs. 1 und 2 der Begründung, Seite 24 (Anlage 3) werden folgendermaßen geändert:

"Für die neu zu errichtenden Gebäude in den WA 1 und WA 2 werden auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg Flachdächer und Satteldächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. Des Weiteren kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den ~~Flachdachflächen~~ Dachflächen die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisieren werden, siehe auch Punkt 2.11.

Der folgende Satz entfällt:

~~Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg werden auf den wenigen Baugrundstücken in dem WA 1 Hauptgebäude sowohl mit Satteldächern als auch mit Flachdächern zugelassen."~~

**Punkt 5:**

Die Festsetzung Nr. 6 der Planzeichnung (Anlage 2) wird folgendermaßen geändert:

"In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. ~~In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen der Flachdächer so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.~~

**Punkt 6:**

Die Festsetzung Nr. 12.2 der Planzeichnung (Anlage 2) entfällt, siehe auch Punkt 4.



Anlagenverzeichnis

i.V. Heide  
Unterschrift Amtsleitung

04.03.2021  
Datum