

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bruckstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bruckstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Bruckstraße am westlichen Ortsrand von Holzhausen ist bislang ab der Einmündung „Am Wiesenbach“ lediglich auf der Südseite bebaut, die nördlich angrenzenden Hanggrundstücke sind landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke mit vereinzelt Baumbestand. Die Bruckstraße selbst ist in diesem Bereich bislang noch nicht endgültig ausgebaut.

Der Stadt Uhingen ist es in der Zwischenzeit gelungen, die beiden Grundstücke Flst. Nr. 412 und 390/2 der Gemarkung Holzhausen zu erwerben. Da die Fläche entlang der Bruckstraße im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt ist, bietet sich die Ausweisung von Baugrundstücken in diesem Bereich an. In diesem Zuge soll auch die Bruckstraße saniert bzw. erstmalig gemäß Bebauungsplan ausgebaut und mit einer Wendeanlage ausgestattet werden. Dadurch soll es ermöglicht werden, auch im Stadtteil Holzhausen eine kleinere Anzahl an Bauplätzen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes und der Topografie wird eine gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus etwas dichtere Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern für das Gebiet angestrebt. Lediglich am westlichen Gebietsrand im Übergang zur freien Landschaft soll eine aufgelockerte Bebauung in Form eines Einzelhauses ermöglicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Holzhausen, umfasst ca. 0,8 ha und die Flurstücke 390/2, 412 sowie 391 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen - Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche (Flst. Nr. 412) sowie landwirtschaftliche Fläche (Flst. Nr. 390/2) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Südlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Im Wiesental“ aus dem Jahr 1974 an. Dieser setzt für die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Östlich angrenzend existiert der Bebauungsplan „Aspach II“ aus dem Jahr 1977. Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest.

4.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Beendigung gem. § 215a BauGB

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelte die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden konnten gemäß § 13b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen, vorausgesetzt die Flächen schließen an bebaute Ortsteile an. Die Neuregelung war befristet: das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne musste bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet worden sein, der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden müssen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtete sich nach § 13a BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.

In der Folge hat der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a eingefügt wurde, der die Beendigung von noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Voraussetzung hierfür ist, dass gem. § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Um zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, wurde die beschriebene Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Dem Bebauungsplan liegen zu diesem Zweck gesonderte Unterlagen bei.

Die Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffe in den Boden und Auswirkungen auf die Fläche (Biotope, Klima, Landschaftsbild) erfolgen z.T. auf bereits versiegelten Flächen und bleiben kleinräumig und ohne die Erheblichkeitsschwelle zu überschreiten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckstraße“ soll daher gem. § 215a Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die Bruckstraße ist ab dem Beginn des Plangebietes im Osten bislang nicht endgültig ausgebaut und weist lediglich einen geringen Querschnitt ohne Gehweg auf. Am östlichen Ende sah die ursprüngliche Planung der 70er Jahre eine Wendeanlage vor, welche jedoch baulich nie umgesetzt wurde. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen deutet diese jedoch an.

Auf der Südseite befindet sich bestehende Bebauung in Form von klassischen Einfamilienhäusern mit großzügigem Grundstückszuschnitt.

6.2 Topographie

Das Gelände steigt von der Bruckstraße aus deutlich in Richtung Norden an. Dabei fällt direkt an die Bruckstraße angrenzend ein größerer Höhengsprung entlang einer Böschung auf, bis sich das Gelände im weiteren Verlauf zunächst nur moderat anhebt. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich wiederum eine weitere steile Böschung. Insgesamt weist das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 10 m auf.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Am nordwestlichen Gebietsrand überschneidet sich das Plangebiet in geringem Umfang mit dem geschützten Biotop Nr. 172231173115 „Hecken im Gewinn Aspach südwestlich Holzhausen“.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Bruckstraße und Am Wiesenbach an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Schorndorfer Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht von vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Jahr 2021 artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhabensgebiet Erststellungsdatum: 01.07.2022). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Im Zuge der Planung soll die Bruckstraße mit einer Breite von 6,5 m sowie beidseitigem Gehweg von je 1,5 m Breite ausgebaut werden. Am westlichen Ende soll darüber hinaus vor dem Übergang zum landwirtschaftlichen Weg ein Wendehammer eingerichtet werden.

Auf der nördlich angrenzenden Fläche ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und einem Einzelhaus am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Diese sollen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die umgebende Bebauung einfügen.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll ein Graben entlang des nördlichen Gebietsrand angelegt werden. Das Wasser soll von dort über einen Kanal und den bestehenden Wassergraben südlich der Bruckstraße in Richtung Unterlochbach geleitet werden.

9 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

9.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe auch Kapitel Artenschutz.

Im Geltungsbereich befindet sich das Biotop Nr. 172231173115 „Hecken im Gewinn Aspach südwestlich Holzhausen“. Das Feldgehölz ist von lokaler Bedeutung und hatte bei der jüngsten Kartierung 2017 eine Gesamtgröße von 1.454 m². Es wird in geringem Umfang (ca. 25 m²) überplant und entspricht daher ungeachtet der späteren Ausgestaltung nicht mehr den Erfassungskriterien für geschützte Biotope gemäß NatSchG BW.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung soll daher auf dem ca. 300 m südwestlich gelegenen Flurstück 1424/1 an das dort gelegene Feldhecken-Biotop 172231173117 „Hecken nordwestlich Uhingen II“ eine Feldhecke von mindestens 30 m² angegliedert werden. Dies soll durch Sukzession geschehen. Mit dieser Maßnahme kann ein funktions- und flächengleicher Ausgleich erzielt werden.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe bis mittlere Auswirkungen, welche jedoch durch den erbrachten Ersatz ausgeglichen werden können.

9.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte BK50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau steht im Plangebiet Pelosol-Braunerde und Braunerde-Pelosol, häufig pseudovergleyt, aus lehmig-schluffigen über tonigen Fließerden auf Tonstein des Mittleren Unterjura (Amaltheenton-Formation) an. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) wird mit mittel angegeben.

Mit der Bebauung und Erschließung sind nachteilige Auswirkungen für den Boden verbunden. Um die Bodenfunktionen im überbauten Bereich so weit wie möglich zu erhalten, sollen Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Weiterhin sind der Verbleib des Oberbodens auf dem Baugrundstück und ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag bei der Bebauung des Grundstücks anzustreben.

9.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 150-200 mm/a von mittlerer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als minimal zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser nur sehr langsam in tiefere Schichten versickern kann.

9.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet überwiegend im Klimatop „Gartenstadt“. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden.

Teile der Flächen befinden sich darüber hinaus im Freiland-Klimatop. Das Freiland-Klimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Dies trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen sowie auf Freiflächen mit sehr lockerem Gehölzbestand zu.

Darüber hinaus ist das Gebiet als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet klassifiziert. Aufgrund der Größe des Plangebietes sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

9.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungslage von Holzhausen und übernimmt durch seine vorhandene bauliche Prägung lediglich eine untergeordnete Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement. Erst im Anschluss an das Plangebiet, im Übergang zur freien Landschaft ist aufgrund des sich öffnenden Taleinschnitts von einer wesentlichen Funktion für das Landschaftsbild auszugehen. Diese Flächen sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

9.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich - bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

9.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an das bestehende, angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

10.3 Bauweise

Angrenzend an den Bestand wird die Bauweise auf eine offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Dadurch soll die gewünschte Dichte der Bebauung sichergestellt werden. Der Abschluss des Gebietes zur freien Landschaft hin soll jedoch in aufgelockerter Form erfolgen. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

10.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

10.7 Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

10.8 Leitungsrechte

Aufgrund der Topografie ist das Plangebiet bei Niederschlägen von wild abfließendem Niederschlagswasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedroht. Dieses anfallende Oberflächenwasser wird über einen Graben aufgefangen und abgeleitet. Dazu ist am östlichen Gebietsrand ein Regenwasserkanal zur Ableitung notwendig. Das betreffende Grundstück soll daher entsprechend mit einem Leitungsrecht sowie einem Geh- und Fahrrecht für den Zugang zum Graben belastet werden.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet

mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachaufbauten bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

11.4 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3.870 m². Abzüglich der Bestandsflächen (WA südlich der Bruckstraße) mit 302 m², den öffentlichen Grünflächen mit 395 m² sowie den Verkehrsflächen mit 806 m² verbleibt ein Nettobauland von 2.367 m²

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18