

Gemeinde Au am Rhein

Einfacher Bebauungsplan "Billfeld IV" nach § 13a BauGB

Endfassung
16.11.2020

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07AUR17037

Gemeinde Au am Rhein

Einfacher Bebauungsplan „Billfeld IV“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes | 4 |
| 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart | 4 |
| 3 Lage und Größe des Plangebietes | 4 |
| 4 Bestand | 5 |
| 5 Städtebauliches Konzept | 6 |
| 5.1 Bauungskonzept | 6 |
| 5.2 Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 5.3 Technische Infrastruktur | 7 |
| 6 Übergeordnete Planungen | 7 |
| 6.1 Regionalplan | 7 |
| 6.2 Flächennutzungsplan | 8 |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen | 9 |
| 7.1 Natura 2000-Gebiete | 9 |
| 7.2 Naturschutzgebiete | 9 |
| 7.3 Landschaftsschutzgebiete | 9 |
| 7.4 Naturdenkmale | 9 |
| 7.5 Gesetzlich geschützte Biotop | 9 |
| 7.6 Biotopverbund | 9 |
| 7.7 Gewässerschutz | 9 |
| 7.8 Hochwasserschutz | 10 |
| 7.9 Denkmalschutz | 10 |
| 7.10 Altlasten | 10 |
| 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen | 11 |
| 9 Planungsrechtliche Festsetzungen | 12 |
| 9.1 Nutzung | 12 |
| 9.2 Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 9.3 Bauweise | 12 |
| 9.4 Überbaubare Grundstücksfläche | 12 |

| | | |
|------|---|----|
| 9.5 | Zahl der Wohnungen | 13 |
| 9.6 | Pflanzgebote | 13 |
| 9.7 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 13 |
| 10 | Städtebauliche Kenngrößen..... | 13 |
| 11 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 11.1 | Zahl der notwendigen Stellplätze | 13 |

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.11.2018 (GBl. S. 439)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Au am Rhein ist der Bedarf nach Wohnbauland noch immer groß. Einen Teil des Bedarfs decken die Alteigentümer durch Erweiterung ihrer Wohngebäude. Im vorliegenden Falle soll sowohl auf die veränderten Bedürfnisse der bestehenden Eigentümer eingegangen als auch neues Bauland erschlossen werden. Ein Spielplatz, der nach der nach Neugestaltung und Wiedereröffnung eines Spielplatzes in der Schillerstraße im August 2020 nicht mehr als notwendig erachtet wird, soll einer Bebauung zugeführt werden, ist im bestehenden Bebauungsplan aber als Grünfläche festgesetzt. Die beiden Ziele der Gemeinde sind nur über eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne möglich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche in Au am Rhein, für die zwei verschiedene Bebauungspläne das Planungsrecht regeln. Der Bebauungsplan Billfeld I regelt die Bebauung entlang der Kapellenstraße, der Bebauungsplan Billfeld II – III hat u.a. die Flurstücke 5852/1 und 5852/3 am Kastanienweg/Erlenweg zum Inhalt. Beim Bebauungsplan Billfeld I handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen Teilbereiche beider Bebauungspläne geändert werden. Deshalb läuft das Verfahren nun unter dem Titel Billfeld IV. Die beiden Teilbereiche der Vorgängerplanungen werden an dieser Stelle aufgehoben.

Bei den Flächen handelt es sich um überwiegend bebaute Flächen sowie einen Spielplatz im Innenbereich, der aus Sicht der Gemeinde entbehrlich ist und einer Bebauung zugeführt werden soll. Deshalb erfolgt das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Auch ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Die Voraussetzungen des BauGB für diese Verfahrensform sind dabei erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Au am Rhein
- Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,56 ha und ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet grenzt in allen Himmelsrichtungen an bestehende Bebauung. Ein sehr kleiner Bereich im Süden grenzt an die freie Feldflur.

Die Kapellenstraße, der Kastanienweg und der Erlenweg werden in den Geltungsbereich einbezogen, weil die Straßen der Erschließung der Grundstücke dienen und im Süden eine geringe Anpassung der Straßenverkehrsflächen erfolgen soll.



Abbildung 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Die Grundstücke an der Kapellenstraße sind bebaut. Südlich davon befindet sich ein mit Spielgeräten bestandener Spielplatz, dessen Freiflächen (Rasen) stark abgenutzt sind. Ein Teil zwischen Spielplatz und Wohngrundstücken ist im alten Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und voll versiegelt. Die gebaute Umgebung des Plangebiets besteht aus ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.

Südlich des Plangebiets verläuft eine Freileitung, die von dort Richtung Osten verläuft und für das Plangebiet keine Einschränkung darstellt.

Im Süden des Plangebiets bildet der Erlenweg die Plangebietsgrenze, daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Kapellenstraße, den Kastanienweg und den Erlenweg gesichert. In den Straßen liegen die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie Kanäle, an deren Netze das neue Baugrundstück angeschlossen werden kann.



Bild 1: Blick auf den Spielplatz von Nordwesten



Bild 2: angrenzende, teilweise zweigeschossige Wohnbebauung in der Kapellenstraße

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet „Billfeld IV“ ist überwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, orientiert sich an der angrenzenden Bebauung nördlich der Kapellenstraße und am Billfeldweg, die vielfach zweigeschossig ist. Eine Reihe von Grundstücken ist trotz der planungsrechtlich festgesetzten Zweigeschossigkeit nur mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Zweigeschossigkeit ist vollständig auf der Nordseite der Kapellenstraße festgesetzt, auf der Südseite erst ab Hausnummer 42.

Die Eigentümer der bestehenden Bebauung im Plangebiet haben vermehrt den Wunsch geäußert, ihre eingeschossigen Gebäude aufstocken zu dürfen.

Anstelle des Spielplatzes entsteht nur ein neues Wohnbaugrundstück. Vorgesehen ist hier die Bebauung mit einem Wohnhaus.

Die Straßen werden nicht verändert. Lediglich im Süden, im Bereich des Spielplatzes, wird der Innenradius etwas erweitert, um Müllfahrzeugen die Durchfahrt zu erleichtern.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Grundstücke bleibt unverändert. Im Bereich des Spielplatzes erfolgt die Erschließung des neuen Grundstücks über den Erlenweg.

Das Konzept sieht vor, Privatparkplätze allein auf den Grundstücken bereitzustellen. Im Straßenraum sind vor allem entlang der Kapellenstraße ausreichend Besucherparkplätze vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Würmersheimer Straße in ca. 250 m Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Busse 222 und 227 von Karlsruhe resp. Durmersheim nach Rastatt).

5.3 Technische Infrastruktur

Das Schmutzwasser ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist der Kanalisation zuzuführen (Trennsystem).

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist ebenfalls hergestellt. Für das noch unbebaute Grundstück erfolgt der Anschluss an die bestehenden Netze.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Die Gemeinde Au am Rhein befindet sich gemäß Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nahe der Entwicklungsachse Karlsruhe - Rastatt. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort klassifiziert und der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung“ dargestellt. Eine weitergehende Definition ist im Regionalplan nicht enthalten.

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980) und der „Grünzäsur“ zwischen dem Ort Au am Rhein und dem Gewerbegebiet zwischen Au am Rhein und Durmersheim.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

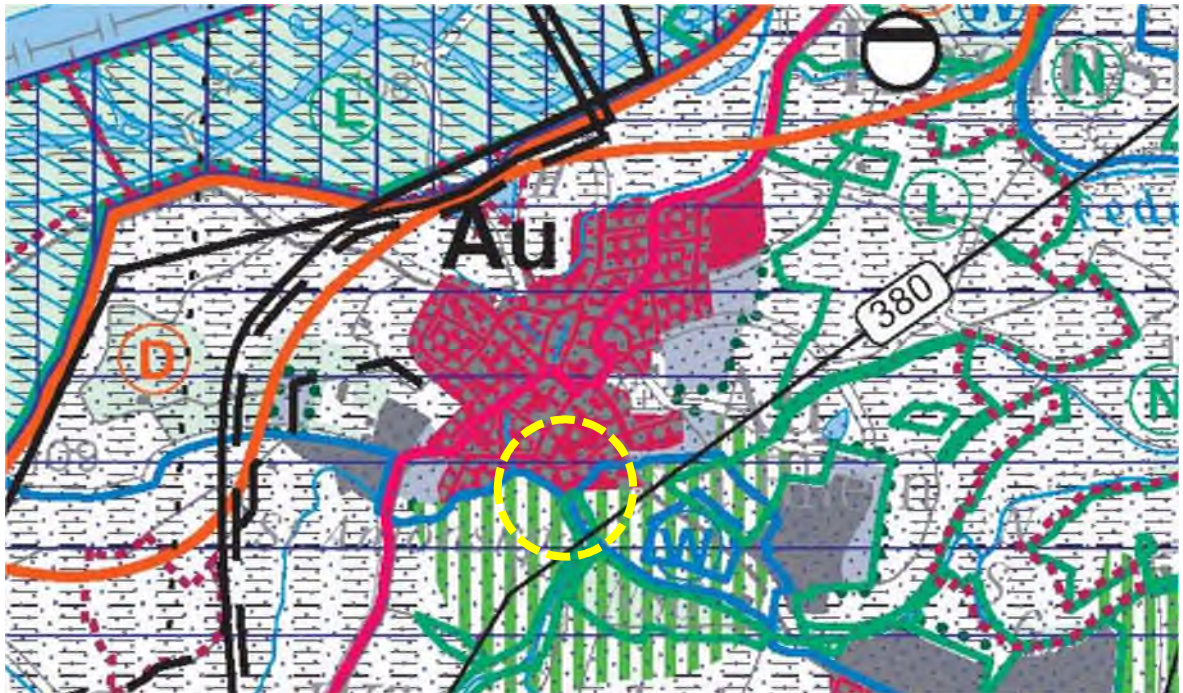


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“, Ausschnitt Au am Rhein

6.2 Flächennutzungsplan

Im 2012 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim mit den Gemeinden Au am Rhein, Elchesheim-Illingen, Bietigheim und Durmersheim ist der Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt, der Spielplatz als Grünfläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

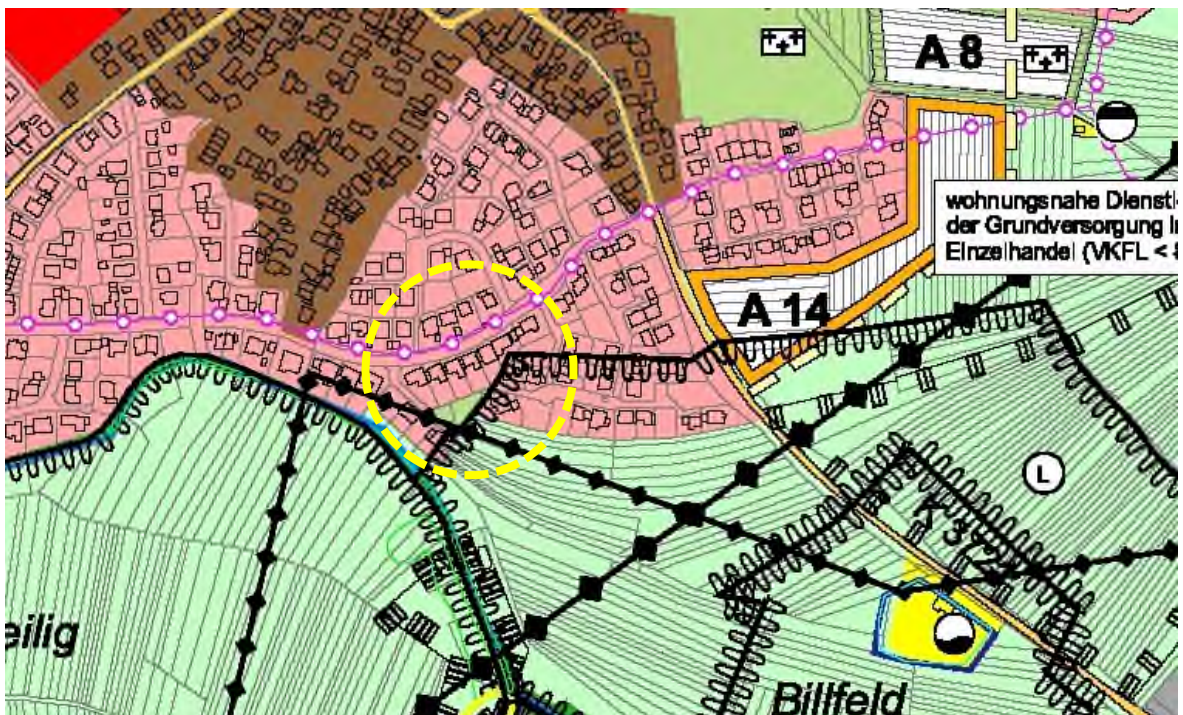


Bild 4: Flächennutzungsplan Au am Rhein, 2. Änderung

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Breingraben liegt hinter der Bebauung am Kastanienweg und ist Teil des FFH-Gebiets „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“.

Natura 2000-Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete

Im Süden befindet sich das NSG Tieflach und Eichenlach (Flussrinne mit z.T. altrheinartigen offenen Wasserflächen mit begleitendem Gehölzstreifen, Röhrichte und Feuchtwiesen als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzengesellschaften.)

Das NSG liegt nur rund 80 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar, da auch die Neubebauung des Spielplatzes nicht näher an das NSG heranrückt als es die bestehende Bebauung schon ist.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“ mit einer Gesamtfläche von 2.353.582 m² befindet sich in rund 250 m Entfernung zum Plangebiet. Es ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da mit ihrer Umsetzung keine Veränderungen der Auswirkungen eintreten.

7.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.6 Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch am Rande eines landesweiten Biotopverbunds.

7.7 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980). Das Plangebiet ist von der Verordnung nicht betroffen.

7.8 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Jedoch können bei Katastrophenhochwasser (200 jähriges Hochwasserereignis) Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Das HQ_{EXTREM} ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.9 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine bestehende Bebauung erweitert und ein unbebautes Grundstück einer Bebauung zugeführt. Die Fläche wird derzeit als Spielplatz genutzt. Gehölzbestände finden sich am Erlenweg. In den Gärten befinden sich einige Gebüsche. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden, Osten und Westen von der bestehenden Wohnbebauung. Über eine besondere Erholungsfunktion verfügt die Fläche nicht. Vom Erlenweg zweigt jedoch ein Feldweg ab, der den Freibereich südlich des Siedlungskörpers von Au am Rhein auch für Spaziergänge und Radfahrten (Pamina-Radweg) erschließt.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich überwiegend um Acker- und Wiesenflächen, welche für Flora und Fauna nur ein begrenztes Habitat darstellen. Im Plangebiet befinden sich keine Bestände von höherer Wertigkeit. Am Erlenweg befinden sich drei Platanen, die aufgrund der Lage direkt an der Straße und innerhalb eines Spielplatzes als vorbelastet angesehen werden können. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück 5852/3 ein Mammutbaum.

Da ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kam zu dem Ergebnis, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit für Reptilien und Fledermäuse in Ermangelung geeigneter Habitats ausgeschlossen werden kann. Auch weitere Säugetiere wie die Haselmaus sowie Alt- und Totholzkäfer sind nicht betroffen, da geeignete Habitats fehlen. Einzig für ubiquitäre Vogelarten ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit möglich. Eine Beschränkung der Baumrodungen ist im Bebauungsplan deshalb erforderlich.

Durch Umsetzung der Planung wird lediglich die Fläche des Spielplatzes teilweise neu versiegelt. Die Grundflächenzahl lässt einen Versiegelungsgrad von bis zu 60 % zu. Die derzeit intakten Bodenstrukturen gehen dabei verloren. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die absolute Versiegelung jedoch als gering einzustufen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder das lokale Klima sind aufgrund der neuen Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der Planung werden bisher unbebaute Flächen in Baufläche umgewandelt. Vor dem Hintergrund der dringend benötigten Wohnbauplätze, des Zuschnitts und der Lage des Plangebietes ist diese Umwandlung jedoch zu vertreten. Ansätze für eine weitergehende Siedlungsentwicklung ergeben sich durch die Planung nicht. Vielmehr wird eine bereits erschlossene Fläche bebaut.

Für das Orts- oder Landschaftsbild ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen. Die Wohnbebauung wird in vergleichbarer Kubatur des benachbarten Bestandes erfolgen. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eines von 13 am Erlenweg und Kastanienweg (Blick von der Antoniuskapelle), das außerdem von den beiden benachbarten Grundstücksbebauungen teilweise verdeckt wird. Da eine Eingrünung der benachbarten Grundstücke kaum vorhanden ist, wird das Landschaftsbild durch die zusätzliche, in der Firsthöhe beschränkte, Bebauung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 2 der Begründung erfüllt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Nutzung

Der Bebauungsplan Billfeld I setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, sondern regelt das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Das soll auch für den Bebauungsplan Billfeld IV gelten, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und lediglich ein unbebautes Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen wird.

Schon die Neuaufstellung des Bebauungsplans Billfeld I hat auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet, da sich durch die bestehende Bebauung bereits eine „Eigenart“ herausgebildet hatte. Das Baugebiet ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden seitdem nach § 34 BauGB beurteilt. Ziel dieser Neuaufstellung war die Vereinfachung der Verwaltungsakte und eine größere Baufreiheit.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderliche Nebenanlagen einzuschränken. Somit dürfen die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe begrenzt. Zugelassen sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Damit erfolgt eine Anpassung an das geltende Planungsrecht auf der Nordseite der Kapellenstraße sowie ab Hausnummer 42 auf der Südseite, die direkt an das Plangebiet angrenzt.

Die Traufhöhe von 7,00 m orientiert sich an der Höhe der gegenüber liegenden Bebauung und gewährleistet die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Da ausschließlich deutlich geneigte Dächer zugelassen werden sollen, ist für die Bebauung entlang der Kapellenstraße eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Um den Übergang zur freien Landschaft zu verbessern, ist die Firsthöhe am Erlenweg auf 9,00 m begrenzt. Bezugsmaß sind dabei die bestehenden Straßen in Gebäudemitte.

9.3 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung vor, die teilweise auf der Grenze errichtet wird. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise in der Kapellenstraße festgesetzt. Für das Grundstück an Kastanienweg und Erlenweg besteht das Erfordernis einer Sonderregelung aufgrund der Solitärlage nicht.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zum Schutz des Straßenbildes sind die Gebäude in einem Abstand von mindestens drei Metern zur Straße zu errichten. Die variierenden Festsetzungen sollen den Kurvenverlauf der Straße nachbilden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Balkone dürfen die drei Meter unterschreiten,

da von ihnen eine geringere Raumwirkung ausgeht. Damit soll den Bauherren Gestaltungsspielraum gegeben werden.

9.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen ist auf drei je Wohngebäude begrenzt, um keine kleinteiligen Mehrfamilienhäuser zu generieren mit den baulichen und sozialen Folgeerscheinungen wie hohe Verkehrsdichte, starke Versiegelung, neue Einwohnerstruktur.

9.6 Pflanzgebote

Im Zuge der Bebauung werden nicht alle Gehölze erhalten werden können. Deshalb setzt der Bebauungsplan Ersatzpflanzungen für die Bäume fest. Diese sind auf dem Spielplatz an der Schillerstraße bereits durchgeführt worden. Zur Einbindung in die freie Landschaft ist außerdem je Wohngebäude ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Bebauung des ehemaligen Spielplatzes werden voraussichtlich die bestehenden drei Platanen sowie der Mammutbaum gefällt werden. Da eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist die Rodung der Bäume auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

10 Städtebauliche Kenngrößen

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 0,56 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 0,39 ha | 69,6 % |
| Verkehrsflächen | 0,17 ha | 30,4 % |

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Zahl der notwendigen Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg für Wohneinheiten mindestens zu erbringende Stellplatzanzahl wird daher auf zwei erhöht. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Da viele Anwohner bereits öffentlichen Parkraum für die Unterbringung ihrer Pkw nutzen, ist die Errichtung einer erhöhten Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken deshalb geboten.