



MASSTAB 1:

BEBAUUNGS-PLAN Nr. 065.1A

1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES Nr. o65 - MULT
Teilbereich - LEUSCHNERSTRASSE -

2.o SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

BESTANDTEILE	1.o	Zeichn. Festsetzungen (Lageplan)
	2.o	Schrift. Festsetzungen
ANLAGEN	3.o	Begründung

STADT WEINHEIM

STADTPLANUNGSAMT

Valentiner
(Valentiner)

Bearb: bm Nov. 8o
Gez : bm

Synoptische Darstellung der Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. o65.1A

Neue Fassung

Geänderte oder ergänzte Festsetzungen sind durch ‡ gekennzeichnet

2.0 Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 065.1A für den Teilbereich "Mult-Leuschnerstraße" zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 065 "Mult"

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

‡ 2.11 Maß der überbaubaren Grundstücksfläche
Für das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) sind die zahlenmäßigen Festsetzungen im zugehörigen Lageplan i.M. 1 : 500 maßgebend, soweit diese nicht durch die zeichnerische Festsetzung in Form von Baugrenzen eingeschränkt wird.

2.12 Nutzung
Im Geltungsbereich des obengenannten Bebauungsplanes gilt die Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO. § 3 BauNVO

2.13 Ausnahmen
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. § 3 (3) BauNVO

2.14 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen. § 14 (1) BauNVO

‡ 2.15 Abweichende Bauweisen
Im Planungsbereich werden abweichende Bauweisen wie folgt definiert

Abweichende Bauweise a_1 offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) mit maximalen Hauslängen von 70 m
Ⓐ Für innerhalb der Baugrenzen errichtete Gebäude gelten nur die Bestimmungen der Landesbauordnung über Gebäude- und Fensterabstände; Grenzabstände müssen nicht eingehalten werden. § 22 (4) BauNVO

Alte Fassung

Bebauungsplan Nr. 65 "MULT"

Schriftliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des obengenannten Bebauungsplanes gilt, soweit im Plan durch Zeichen, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind außer in den mit "La" gekennzeichneten Gebäudegruppen, nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.1.3 Die Festsetzung " b 1 = besondere Bauweise 1", bedeutet offene Bauweise, jedoch sind größere Hauslängen zulässig als 50 m, soweit die zeichnerischen Festsetzungen in Gestalt der Baulinien und Baugrenzen dies zulassen.

Für innerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtete Gebäude gelten nur die Bestimmungen der Landesbauordnung über Gebäude- und Fensterabstände; Grenzabstände müssen nicht eingehalten werden.

2.1.3 Die unterschiedlichen als Höchstgrenze festgesetzten Geschoßzahlen dürfen unterschritten werden. Dabei ist die gewünschte Staffelung der Geschosse einzuhalten. Die einzelne Staffel darf nicht mehr als zwei Geschosse betragen und muß sich über mindestens 3,5 m Gebäudelänge erstrecken.

a_2 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nur Hausgruppen zulässig; maximale Hauslänge 60 m; bei den Endgrundstücken der Hausgruppen kann an die äußere Grenze angebaut werden; bei den Grundstücken Flurstück Nr. 13209 und 13213 wird ein verminderter Grenzabstand zu den Gartenhofhäusern (Bereich Ⓒ) von mindestens 2.50 m festgesetzt.

Ⓑ § 22 (4) BauNVO

a_3 Gartenhof-/Atriumhausbebauung; das Gebäude muß an dem Wohnweg anliegen; der Gartenhof ist durch Mauern oder Holzpalisaden mit einer Höhe von 2.30 bis 2.50 m vor fremder Sicht geschützt, einzufriedigen. Grenzabstände sind nicht zu berücksichtigen.

Ⓒ § 22 (4) BauNVO

1.2.3 Die Festsetzung " b 2 = besondere Bauweise 2 " bedeutet offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig. Grenzbebauung kann von der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim zugelassen werden, wenn die beidseitige Grenzbebauung gewährleistet ist.

2.16 Anzahl der Wohnungen
Für die Bereiche Ⓑ und Ⓒ wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). § 3 (4) BauNVO

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.21 Firsthöhe der baulichen Anlage
Die Firsthöhe der baulichen Anlage bei Gebäuden mit Satteloder versetztem Pultdach wird wie folgt festgelegt

eingeschossige Bebauung	max. 8.50 m	§ 16 (3) BauNVO
zweigeschossige Bebauung	max. 11.00 m	§ 111 (1) Nr. 8 LBO
dreigeschossige Bebauung	max. 13.00 m	
viergeschossige Bebauung	max. 16.00 m	
fünfgeschossige Bebauung	max. 18.00 m	

Die Traufhöhe wird bei eingeschossiger Bebauung auf maximal 3.50 m, bei zweigeschossiger Bebauung auf max. 6.50 m festgelegt. § 16 (3) BauNVO
Die oben angeführten Höhenangaben beziehen sich auf Gehweg-/Wohnwegniveau. § 9 (2) BBauG

9. Höhenlage der Gebäude

9.1 Die Höhenlage der Gebäude - Bezugshöhe der Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante zur jeweiligen Gehsteighinterkante - sind mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim festzulegen.

Die Höhenlage der Gebäude - Bezugshöhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante zur jeweiligen Gehsteighinterkante - ist mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim festzulegen. § 15 LBO

2.22 Höhenlage von Freiflächen
Die Höhenlage der Gartenhöfe bei der abweichenden Bauweise a_3 Ⓒ darf +-0,5 m über Gehweg-/Wohnwegniveau liegen. § 15 LBO

2.23 Dachgestaltung

Bei der zwei- und mehrgeschossigen Bebauung ist nur Satteldach, einhüftiges Sattel- sowie versetztes Pultdach zulässig. Bei der eingeschossigen Gartenhofhausbebauung, Bereich Ⓒ, ist Flachdach, Sattel- oder versetztes Pultdach zulässig.

§ 111 (1) Nr. 1 LBO

Die Dachneigung wird festgesetzt auf

30° oder 40° für den Bereich Ⓐ
30° Ⓑ Ⓒ
40° (± 2°) Ⓓ Ⓔ Ⓕ

2.1.1 Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist nur Satteldach mit 23° Dachneigung zulässig.

2.1.2 Bei Atriumhäusern und Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen ist in der Regel nur Flachdach zulässig; es kann jedoch über einzelnen Teilen eines Wohnungsgrundrisses ein schräges Dach zugelassen werden, wenn da durch das Erscheinungsbild der gesamten Gebäudegruppe nicht beeinträchtigt wird.

2.24 Freiflächen und Kinderspielplätze

Die Hausgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften zu pflanzen.

§ 111 (1) Nr. 6 LBO

5.1 In den reinen Wohngebieten ist bei den ein- und zweigeschossigen Eigenheimen ein lebender Zaun in einer Höhe von 80 cm zugelassen. Innerhalb zusammenhängender Häusergruppen sind zur Unterteilung der einzelnen Grundstücke Einfriedigungen nicht erlaubt. Strauchgruppen können gepflanzt werden, wenn die Gestaltung innerhalb eines Grünplanes nachgewiesen wird.

5.4 Die Hausgrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften zu pflanzen.

Die Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und in die Gartengestaltung miteinzubeziehen. Bei mehrgeschossiger Bebauung ist mit den Bauvorlagen ein Grünplan vorzulegen.

§ 111 (1) Nr. 6 LBO

5.6 Die Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und in die gärtnerische Gestaltung der übrigen Freiflächen einzubeziehen.

5.7 Bei mehrgeschossiger Bebauung ist mit den Bauvorlagen ein Grünplan vorzulegen.

5.5 Innerhalb der Sichtwinkel sind Sichthindernisse in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m nicht zulässig.

Die Größe des Spielplatzes hat in der Regel 10 % der auf dem Baugrundstück vorhandenen nutzbaren Wohnfläche, mindestens jedoch 5 m² je Wohnung zu betragen. Die Fläche des kleinsten Spielplatzes darf jedoch 25 m² nicht unterschreiten.

§ 111 (1) Nr. 6 LBO

6.1 Die Größe des Spielplatzes hat in der Regel 10 v.H. der auf dem Baugrundstück vorhandenen nutzbaren Wohnfläche, mindestens jedoch 5 qm je Wohnung zu betragen. Die Fläche des kleinsten Spielplatzes darf jedoch nicht unter 25 qm liegen.

2.25 Vorbauten

3. Vorbauten

3.1 Geschlossene und nichtgeschlossene Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie untergeordnete Bauteile zu den Hauptgebäuden darstellen und wenn sie sich durch einheitliche Gestaltung und in einem angemessenen Größenverhältnis dem Hauptgebäude oder der Gebäudegruppe architektonisch unterordnen.

2.26 Einfriedigungen und Stützmauern
Im Planungsgebiet können zur Gestaltung von Terrassen und Geländeböschungen sowie Garageneinfahrten Stützmauern oder Erdböschungen mit Bepflanzung verlangt werden.
Im Bereich © (Bauweise a_3) sind Mauern, Holzpalisaden oder -flechtzäune bis zu einer Höhe von 2.50 m, im Bereich (B) (Bauweise a_2) bis zu 2.00 m zulässig. § 111 (1) Nr. 6 LBO

2.27 Stellplätze und Garagen
Auf den Grundstücken in den Bereichen mit den Festsetzungen abweichende Bauweise a_2 und a_3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig. § 12 (6) BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen zulässig. Ein- und Ausfahrten sind in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich gestattet. § 12 (4) BauNVO

Die den Wohngebäuden zugeordneten Garagenbauten sind in angebauter und freistehender Form in der Art der baulichen Ausführung und in der äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

Garagen sind nur in dem durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Flächen sowie in den für Garagen ausgewiesenen Standorten gestattet. § 12 (6) BauNVO

Ausnahmen nach § 21a Abs. 5 BauNVO sind ausgeschlossen. § 21 (5) BauNVO

Bei den mehrgeschossigen Gebäuden sind folgende Stellplätze oder Garagen nachzuweisen:

für Wohnungen bis 3 Zimmer	1 Abstellplatz
für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmer	1,5 Abstellplätze.

§ 69 (2/4) LBO

Für ein- und zweigeschossige Bebauung sind je Wohneinheit zwei Abstellplätze (Garage oder Stellplatz), für Einliegerwohnungen ein Abstellplatz nachzuweisen. § 69 (2/4) LBO

Ohne zeitliche Beschränkung kann bei Bedarf von der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim die Anlage weiterer Stellplätze gefordert werden. § 69 (3) LBO

2.28 Heizanlagen
Im gesamten Planungsbereich dürfen feste und flüssige Brennstoffe als Heizenergie nicht verwendet werden. In Abhängigkeit von der Energiesituation kann dies im Härtefall von der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim überprüft werden. § 9 (1) Nr. 23 BBauG

7.1 Im reinen Wohngebiet sowie im Gewerbegebiet können zur Gestaltung von Terrassen und Geländeböschungen sowie Garageneinfahrten Stützmauern oder Erdböschungen mit Bepflanzung verlangt werden.

5.2 Auf den Wohnseiten der Reihenhauszeilen kann die Baurechtsbehörde Sichtblenden senkrecht zum Gebäude bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulassen.

4.1 Die den Wohngebäuden zugeordneten Garagenbauten sind in angebauter und freistehender Form in der Art der baulichen Ausführung und in der äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes aussagt.

4.2 In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde können Tiefgaragen auch abweichend von den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen bis an oder unter die Hochbauten ausgedehnt werden.

4.3 Ausnahmen nach § 21a Abs.5 der BauNVO i.d.F. vom 26.11. 1968 (BGBl. I S.1337) sind ausgeschlossen.

1.1 Bei Garagen und Abstellplätzen ist nach folgendem Schlüssel vorzugehen:

a) zur Wohnung bis 3 Zimmer	1 Abstellplatz
b) bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmer	1,5 Abstellplätze
c) bei Eigenheimen bis 4 Zimmer	1 Abstellplatz
d) bei Eigenheimen mit mehr als 4 Zimmer	2 Abstellplätze

1.2 Ohne zeitliche Beschränkung kann bei Bedarf von der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim die Anlage weiterer Stellplätze gefordert werden.

1o.1 Im gesamten Planungsbereich dürfen feste und flüssige Brennstoffe als Heizenergie nicht verwendet werden.

1o.2 In Abhängigkeit von der Energiesituation kann im Härtefall der Punkt 1o.1 von der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim überprüft werden.

2.29 Abfallbeseitigung

Für Gebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten bzw. Büros und Praxen sind in Grünanlagen eingebundene Abstellplätze für 1,1 m^3 Müllmulden und entsprechende Wege zum Transport der Mulden herzustellen.

Für alle sonstigen Gebäude sind geschlossene Müllboxen nach dem Verhältnis der Wohnungsanzahl im Bereich der Grundstückszugänge gestalterisch und funktionell gut einzuordnen.

In Absprache mit der Baurechtsbehörde ist die Einbindung der Standorte der Müllbehälter auch in die bauliche Anlage selbst möglich. § 111 (1) Nr. 6 LBO

2.210 Werbeanlagen

Das Aufstellung oder Anbringen von Werbeeinrichtungen und Automaten ist untersagt, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ausgenommen sind Hinweisschilder für Büros und Praxen am Ort der eigenen Leistung bis zu einer Größe von 0,3 m^2. § 111 (1) Nr. 2 LBO

2.211 Antennen und Freileitungen

Für jede Gebäudeeinheit ist nur eine über Dach geführte Außenantenne zulässig. § 111 (1) Nr. 3 LBO

Im gesamten Planungsgebiet sind Freileitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen nicht zulässig; sämtliche Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen. § 111 (1) Nr. 4 LBO

2.212 Gestaltungsfestsetzungen

Gestalterische Details sind mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim beim Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Farbgebung der Gebäude ist auf die Nachbarbebauung abzustimmen und mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. § 111 (1) Nr. 1 LBO

Bei Gebäudegruppen mit mehr als 3 Geschossen ist die Wahl der Materialien und Farben für die Fassadengestaltung bereits während des Planungsstadiums mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim abzustimmen.

Im vorgenannten Baugebiet sind die privaten Erschließungsflächen der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen in Material und Farbe einheitlich mit den öffentlichen Wegen zu gestalten. § 111 (1) Nr. 6 LBO

2.213 Lärmschutz

Bei Wohngebäuden, die in der Nähe von erwartungsgemäß stark befahrenen Straßen liegen werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob die Anforderung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllt sind. Falls erforderlich, werden objektgebunde Schallschutzmaßnahmen zur Auflage gemacht werden.

Weinheim, den 26. November 1980

- STADTPLANUNGSAMT -

12.1 Für Gebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten bzw. Büros und Praxen sind in Grünanlagen eingebundene Abstellplätze für 1,1 cbm Müllmulden und entsprechende Wege zum Transport der Mulden herzustellen.

12.2. Für alle sonstigen Gebäude sind geschlossene Müllboxen nach dem Verhältnis der Wohnungsanzahl im Bereich der Grundstückszugänge gestalterisch und funktionell gut einzuordnen.

12.3 In Absprache mit der Baurechtsbehörde ist die Einbindung der Standorte der Müllbehälter auch in die baulichen Anlagen selbst möglich.

11. Im reinen Wohngebiet ist das Aufstellen oder Anbringen von Werbeeinrichtungen und Automaten untersagt, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ausgenommen sind Hinweisschilder für Büros und Praxen am Ort der eigenen Leistung bis zu einer Größe von o,3 qm.

8.1 Für jede Gebäudeeinheit ist nur eine über Dach geführte Außenantenne zulässig.

8.2 Im gesamten Planungsgebiet sind Freileitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen nicht zulässig; sämtliche Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

2.4.1 Gestalterische Details sind mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim beim Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

2.4.2 Die Farbgebung der Gebäude ist auf die Nachbarbebauung abzustimmen und mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

2.1.4 Bei Gebäudegruppen mit mehr als drei Geschossen ist die Wahl der Materialien und Farben für die Fassadengestaltung bereits während des Planungsstadiums mit der Baurechtsbehörde der Stadt Weinheim abzustimmen.

7.2 In vorgenannten Baugebieten sind die privaten Erschließungsflächen der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen in Material und Farbe einheitlich mit den öffentlichen Wegen zu gestalten.

2. Bei Wohngebäuden, die in der Nähe von erwartungsgemäß stark befahrenen Straßen liegen werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob die Anforderungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfüllt sind. Falls erforderlich, werden objektgebundene Schallschutzmaßnahmen zur Auflage gemacht werden.

3.o BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. o65.1A

3.1 Vorbemerkungen

Der 1972/73 erarbeitete Bebauungsplan sieht für den Bereich "Leuschnerstraße" eine Bebauung mit Gartenhof- und Reihenhäusern sowie bis zu 9-geschossigen mit Tiefgarage ausgestatteten Mehrfamilienbauten vor.

Die Erschließung des gesamten Bereiches erfolgt über die neugeplante Leuschnerstraße, die in die Breslauer Straße einmündet. Außer der Erschließungsfunktion übernimmt die Leuschnerstraße auch das Angebot an öffentlicher Parkierung durch Längsparker. Für den privaten Stellplatzbedarf sind Garagenhöfe vorgesehen. Durch diese beiden Parkierungsarten werden erhebliche Probleme aufgeworfen. Um die Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagenhöfen zu verwirklichen, muß für diesen Bereich auf die Längsparkierung verzichtet werden. Die Fläche für die Längsparkierung bleibt bestehen, ist aber nicht nutzbar. Dadurch, daß seitens der Grundstückseigentümer die Stellung der Garagen senkrecht zur Straße geplant sind (dies aus eigentumsrechtlichen sowie bautechnischen Oberlegungen), werden die Längsparkplätze nochmals reduziert (vgl. Anlage). Dadurch werden die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze um etwa 50 % vermindert.

Die zu erwartende hohe Verdichtung, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, aufgrund der Kostensteigerung im Hochbau und den damit verbundenen Nachweis von zwei bis drei Stellplätzen bedingt, daß bei den Reihen- und Gartenhofhausgruppen der Nachweis nur schwer erbracht werden kann. Die Form und Größe der Wohnhöfe ist nicht für eine so hohe Belastung ausgelegt.

Aufgrund der Erfahrung in ähnlich gelagerten Bereichen (Schollstraße) wird es in jedem Fall notwendig sein, das Problem des Stellplatzangebotes durch eine Bebauungsplanänderung zu lösen. Da die Grundzüge nicht verändert werden, wird eine Bebauungsplanänderung nach § 13 Bundesbaugesetz vorgesehen.

3.2 Planungsziele

Unter dem Gesichtspunkt, daß ein Bebauungsplan in bezug auf die Parkierung notwendig ist, werden weitere Änderungen zur Verbesserung der Situation vorgesehen. Dabei werden hauptsächlich Anregungen von Grundstückseigentümern, aber auch neuere Erkenntnisse und die neue Straßenverkehrsordnung berücksichtigt.

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel

- eine Verbesserung des Wohnumfeldes durch räumliche und optische Gestaltungselemente
- eine höhere Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten für den privaten sowie für den öffentlichen Bedarf

- eine verbesserte Erschließung, hauptsächlich der Grundstücke entlang des Multringes
- eine Verbesserung für die Grundstücksnutzung
- eine Verbesserung für die Gebäudenutzung, insbesondere im Hinblick auf Verhinderung von Souterrainwohnungen
- eine Anpassung der Dachform und -neigung an regional typische Vorgaben
- eine Verbesserung sozialer und umwelthygienischer Vorbedingungen durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und -breiten sowie Beschränkung auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude
- eine Reduzierung der 9-geschossigen Bebauung auf max. 5 Geschosse

3.3 Planungskonzept

Bedingt durch die Änderung der Straßenverkehrsordnung im August 1980 besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage der Erfahrungen in Bezug auf Verkehrsberuhigung eine Umplanung der "Leuschnerstraße" vorzunehmen. Bei der Ausweisung als Wohnstraße kann von den üblichen Prinzipien der Verkehrstechnik, Trennung der Verkehrsfunktionen, abgewichen werden. Neuere Untersuchungen haben weiterhin den Nachweis erbracht, daß Erschließungsstraßen nicht unbedingt den durch die Richtlinien für den Straßenbau (RAST-E) geforderten Straßenquerschnitt aufweisen müssen, um funktionsfähig zu sein.

3.31 Straßenraumumgestaltung

Die im Lageplan 065.1 A dargestellte Planungskonzeption beinhaltet folgende Überlegungen. Die "Leuschnerstraße" wird als Wohnstraße ausgewiesen. Die Mischverkehrsfläche dient dem Fahr- als auch dem Fußgängerverkehr. Durch versetzte Parkierungsbereiche (alternierendes Parken) und die dadurch entstehenden Fahrbahnversätze werden die Kraftfahrer angehalten, langsam zu fahren, zumal damit zu rechnen ist, daß aus Garagen- und Stellplatzbereichen Kraftfahrzeuge ein- und ausfahren. Da die Verkehrsfläche von "vorfahrtsberechtigten" Fußgängern und Radfahrern benutzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß in solchen Bereichen Geschwindigkeiten um 30 km/h von Kraftfahrzeugen gefahren wird.

Durch die Verringerung des Straßenquerschnittes entstehen in Teilbereichen Grünflächen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Verbesserung der Lufthygiene beitragen.

Die Anordnung und Größe der Stellplätze ist so gewählt, daß diese Flächen als Platz u.U. auch für andere Nutzungen z.B. tagsüber für Spiele, Feste etc. Verwendung finden können. Weiterhin werden durch die Gestaltung der Plätze gute Orientierungsmöglichkeiten gegeben.

3.32 Parkierung

Die Konzentration von Parkplätzen ermöglicht eine weitaus bessere Nutzung der Verkehrsflächen. Durch die Anordnung der günstigeren Senkrechtaufstellung können wesentlich mehr Stellplätze erreicht werden, als bei der ursprünglichen Lösung mit Längsparkern. Im Stichstraßensystem hat sich ausserdem die Senkrechtaufstellung bewährt, weil dadurch Fahrten zur nächsten Wendemöglichkeit, in der Regel am Ende der Straße, sich erübrigen. Bei den vorliegenden Varianten sind trotz der hohen Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten für spätere Erweiterungen noch Flächen vorhanden.

3.33 Erschließung

Die vorgesehene Erschließung durch die "Leuschnerstraße" wird bis auf die Grundstücke entlang des Multringes beibehalten. Da entlang des Multringes ebenfalls eine Längsparkierung vorgesehen ist, werden die Grundstückszufahrten im Lageplan festgeschrieben; die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt durch den Multring.

3.34 Grundstücksnutzung

Um eine günstigere Nutzung der Grundstücke zu erreichen, werden die Baugrenzen mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Hierdurch ergibt sich eine größere überbaubare Fläche, bei Beibehaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ). Die Erhöhung der GRZ- und GFZ-Werte resultiert aus der Tatsache, daß bei der Berechnung dieser Werte nach dem Bebauungsplan Nr. 065 "Mult" die Anteile der Garagenhöfe hinzugezogen wurde. Nach der Bebauungsplan-Änderung Nr. 065.1A entfallen diese Flächen und können somit nicht zur Berechnung hinzugezogen werden.

3.35 Gebäudenutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Dachneigung verhindert den Ausbau des Daches. Durch die Anpassung an regionaltypische Dachformen, Satteldach mit Dachneigung 40°, wird eine bessere Verwertung des Baukörpers gegeben. Damit soll auch auf die Entstehung der sonst üblichen Souterrainwohnungen Einfluß genommen werden. Bedingt durch die zum Zeitpunkt der Änderung bestehenden Baugesuche wird für die Bereiche Ⓑ und Ⓒ eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

3.36 Grundstücksgröße und -breite

Mit der Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und -breiten soll verhindert werden, daß soziale als auch umwelthygienische Bedingungen geschaffen werden, die sich später zu Konfliktsituationen ausweiten. In den schriftlichen Festsetzungen werden für unterschiedliche Hausformen unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen bzw. -breiten festgelegt.

3.37 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern, wird in den schriftlichen Festsetzungen festgelegt, daß für den Einfamilienhausbereich nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3.4 Städtebauliche Werte

Die im Bebauungsplan Nr. 065 "Mult" ausgewiesene Fläche für Verkehr und Garagenhöfe beträgt ca. 6.200 m^2. Bedingt durch die bessere Anordnung von Garagen und Stellplätzen ergibt sich ein Flächengewinn bei der Bebauungsplanänderung von ca. 400 m^2. Durch die bessere Ausnutzung der Verkehrsflächen werden ca. 1.000 m^2 an Fläche gewonnen. Diese Flächen können somit als öffentliche Grünflächen verwendet werden.

Flächenbilanz "Leuschnerstraße"

	065 m^2	065.1A m^2
Bruttoverkehrsfläche	6.200	6.200
priv. Stellpl. u. GG-Flächen	2.100	1.700
davon für Stellplätze	1.300	700
für GG	800	1.000
öffentliche Grün- u. Verkehrsflächen	4.200	4.500
davon Grünfläche	-	1.300
Gehweg	1.100	-
Längsparkierung	1.200	-
Straßen, Mischverkehrsflächen	1.900	3.200

Ungenauigkeiten durch Auf- u. Abrundung

3.5 Kostenermittlung

Der Bebauungsplan Nr. 065 "Mult" sah einen Straßenkörper mit beidseitig Längsparken und Gehweg vor. In der Regel werden der Straßenkörper in Asphalt, Längsparker und Gehweg in Pflasterung hergestellt. Die geschätzten Kosten betragen hierfür 455.000,-- DM.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 065.1A sieht vor, die gesamte Verkehrsfläche in Pflasterung herzustellen. Bedingt durch die Verringerung der Verkehrsflächen werden hier etwa 40.000,-- DM eingespart werden. Für die Herstellung der Grünflächen muß mit Mehrausgaben von DM 50.000,-- gerechnet werden. Somit müssen für den öffentlichen Bereich durch die Bebauungsplanänderung Mehraufwendungen von etwa 10.000,-- DM berücksichtigt werden.

Durch die günstigere Ausnutzung der Garagen und Stellplätze wurden für den privaten Bereich Minderausgaben von DM 80.000,-- erwartet. Demzufolge können durch die Bebauungsplanänderung etwa DM 70.000,-- eingespart werden.

Kostenvergleich zwischen Ausbau nach Bebauungsplan Nr. 065 "Mult" und Bebauungsplan-Änderung Nr. 065.1A "Mult-Leuschnerstraße"

		Einheitspreis DM/m^2	Fläche in m^2 B-Plan Nr. 065	Fläche in m^2 B-Plan Nr. 065.1A	Kosten in Tsd.DM B-Plan Nr. 065	Kosten in Tsd.DM B-Plan Nr. 065.1A	Differenzbetrag in 065	Differenzbetrag in 065.1A
zu befestigende Straßenfläche[1]		100 130	3.100	3.200	310,0	415	+ 40	
Gehwegfläche		130	1.100		145,0			
öffentl. Grünflächen		40	-	1.300	-	50		+ 50
Gesamt	öffentlich		4.200	4.500	455,0	465		+ 10
	privat[2]	130	1.300[3]	700[4]	170,0	90	+ 80	
			5.500	5.200[5]	625,0	555	+ 70	

1) Ursprungsplanung in Asphaltausführung; Änderungsplanung im Pflaster
2) private Stellplätze
3) 2.100 m^2 Garagenhoffläche ./. 800 m^2 nichtzubefestigende Garagenfläche
4) 57 Stellplätze à 12 m^2
5) Verringerter Flächenbedarf ergibt sich durch die bessere Nutzung der Garagen- und Stellplatzflächen