

E

Begründung

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Marxzell besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine Gesamtkonzeption für die im Ortsteil Burbach gemäß Flächennutzungsplan auf dem Gewinn „Neureut-Stiessenäcker“ zur Verfügung stehende Wohnbaufläche von ca. 10 ha entwickeln lassen und daraus einen ersten Bauabschnitt von ca. 3.7 ha im direkten, nordöstlichen Anschluss an die Ortslage abgegrenzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.1 Bedarfsermittlung auf Ebene des Flächennutzungsplans

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, dem die Gemeinde Marxzell angehört, wurde mit Aufstellungsbeschluss 1995 eingeleitet und im Juli 2004 durch Genehmigung des Regierungspräsidiums Karlsruhe abgeschlossen. In seiner Abschätzung für den Wohnbauflächenbedarf geht der FNP 2010 von folgenden Annahmen für die Gemeinde Marxzell aus:

- Bevölkerungsvorausschätzung 2010: 5.800 Einwohner
- Belegungsziffer 2010: 2,59 E/Wohnung
- Annahme einer Abgangsquote von 4% des Wohnungsbestandes (Grundlage 2001) durch Abbruch, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen

Daraus wurde im FNP ein Neubaubedarf von 300 Wohnungen ermittelt. Die Reserven in Bebauungsplänen und als Baulücken im Innenbereich wurden im Zuge des Flächennutzungsplans auf ca. 200 Wohnungen geschätzt (Stand Mitte 2004), so dass ein „echter“ Neubedarf von 100 Wohnungen festzustellen war.

Zur Deckung dieses Bedarfs wurden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 17,1 ha neu ausgewiesen, die nach Zuordnung zum „Siedlungstyp D“ gemäß dem Dichtemodell des FNP ein Wohnungspotential von ca. 500 Wohnungen darstellen. Der bestehende Bedarf wurde damit ausreichend gedeckt, mit einem Überhang von 400 Wohnungen, der für die Gemeinde als Entwicklungsspielraum dient.

Der Flächennutzungsplan enthält auch Analysen zur Bevölkerungs- und Altersstruktur: Marxzell verzeichnete im Bearbeitungszeitraum des FNP den höchsten Anteil der über 65-Jährigen innerhalb des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe.

1.2 Aufstellung der aktuellen Baulandreserven / Stand Juli 2009

Die Gemeinde Marxzell hat ein Verzeichnis über die noch vorhandenen Baulandreserven erstellt. Es wird hierbei unterschieden zwischen

- A** Wohnbauflächen, die im gültigen FNP 2004 als Planung enthalten sind, jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurden
- B** noch unbebaute Bauplätze innerhalb eines Wohngebietes, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht
- C** Nachverdichtungspotentiale und Baulücken innerhalb des unverplanten Innenbereichs, die ggfls. nach § 34 BauGB zu bebauen wären.

Insgesamt lassen sich in Bebauungsplangebieten 152 freie Bauplätze und im unverplanten Innenbereich 44 freie Bauplätze, insgesamt also noch 196 freie Bauplätze feststellen. Davon liegen jedoch 80% in Baugebieten, deren Bebauungsplan bereits seit über 15 Jahren rechtskräftig ist, oder innerhalb des unverplanten Innenbereichs. In beiden Fällen ist es sehr schwierig, die freien Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen bzw. dem freien Markt verfügbar zu machen, da sie von den Privateigentümern oftmals für nachfolgende Generationen vorgehalten werden oder eine Veränderung der bestehenden Situation nicht gewünscht wird. Nur 46 Baugrundstücke sind in neueren Baugebieten, deren Bebauungsplan nach 1995 aufgestellt wurde, verfügbar.

Für den Ortsteil Burbach lässt sich feststellen, dass der letzte Bebauungsplan für ein Baugebiet im Jahre 1967 aufgestellt wurde! Von der gesamten Baulandreserve der Gemeinde Marxzell entfallen auf Burbach nur 20 % mit insgesamt 39 freien Baugrundstücken, die jedoch die vorab beschriebenen Problemstellungen aufweisen ('alte Baulücken im Bestand').

Burbach ist mit einer Einwohnerzahl von 1.200 – 1.300 Einwohnern dem Ortsteil Schielberg vergleichbar, größter Ortsteil ist Pfaffenrot mit rd. 2.400 Einwohnern, der kleinste Ortsteil ist das im Albital gelegene Marxzell mit rd. 400 Einwohnern.

A FNP - Flächenreserven

Ortsteil	Name der Fläche	Flächengröße
Pfaffenrot	Breitenacker-Erweiterung	2,3 ha
	Engert	1,9 ha
Burbach	Neureut - Stiesßenäcker	8,7 ha
Schielberg	Ammenäcker Erweiterung	2,1 ha
Gesamt		15,0 ha

Für den Ortsteil Burbach stellt die Fläche Neureut-Stiesßenäcker die einzige Siedlungserweiterungsfläche dar. Von der im FNP ausgewiesenen Fläche sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan nur 3,7 ha umgesetzt werden.

B Reserven in B-Plan Gebieten

Ortsteil	Name	in Kraft getreten	letzte Änderung	Bauplätze	
				gesamt	unbebaut
Pfaffenrot	Etzacker	05-2005	03-2006	40	21
	Östl. Karl-Wilhelm-Str.	03-1998	--	überw. beb.	4
	Breitenacker	07-1993	--	überw. beb.	40
	Tränkweg	09- 1985	--	überw. beb.	2
	Neufeld	11-1976	12-2002	überw. beb.	9
	Lanzenäcker	06-1968	12-1985	überw. beb.	5
	Engert	04- 1966	07-1972	überw. beb.	2
Summe					83
Burbach	Zimmerwiesen/Zellergärten	11- 1967	11- 1986	überw. beb.	1
	Hintere Äcker	11-1959	10-1989	überw. beb.	zusammen 14
	Hintere Äcker (gleichlautend)	11-1976			
	Schättigenrain	03-1959	01-1994	überw. beb.	zusammen 11
	Schättigenrain 2	6-1975			
Summe					26

... Fortsetzung Tabelle

Ortsteil	Name	in Kraft getreten	letzte Änderung	Bauplätze	
				gesamt	unbeb.
Schielberg	Im Anwenden	03- 2003	08- 2006	26	21
	Südliche Hansjakobstraße	07- 1995	--	überw. beb.	3
	Spitzäcker / Wässergraben	11- 1976	05- 1994	überw. beb.	16
	Obere Breitenäcker	08- 1969	12- 1985	überw. beb.	2
	Ammenäcker	05- 1963	03- 1965	überw. beb.	1
Summe					43
Gesamt					152

Der überwiegende Teil der Bebauungspläne wurde vor 1995 aufgestellt. In diesen älteren Bebauungsplangebietten sind teilweise nur noch einzelne Baulücken festzustellen. In der Summe ergeben sich noch ca. 106 freie Bauplätze in den älteren Baugebieten. Oftmals werden in diesen Fällen die Baugrundstücke jedoch von den privaten Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten und sind daher kaum verfügbar zu machen.

In den Ortsteilen Pfaffenrot und Schielberg wurden mit den Bebauungsplänen 'Etzacker' und 'Im Anwenden' 2005 und 2003 neue Möglichkeiten für eine Wohnbebauung eröffnet und damit auch die örtliche Baunachfrage befriedigt. Das Baugebiet 'Etzacker' konnte innerhalb der vergangenen 5 Jahre bereits zur Hälfte aufgefüllt werden. In den beiden neueren Baugebieten beläuft sich die Anzahl der freien Bauplätze auf 42 Baugrundstücke.

Im Ortsteil Burbach dagegen wurde das letzte Wohnbaugebiet 1976 erschlossen. Insgesamt sind derzeit noch 26 freie Bauplätze in den vorhandenen Baugebieten vorhanden, die jedoch für den freien Markt nicht verfügbar gemacht werden können.

C Reserven im unverplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Ortsteil	Anzahl unbebaute Baugrundstücke	Fläche der unbebauten Baugrundstücke	daraus durchschnittliche Grundstücksgröße
Pfaffenrot	19	14.172 qm = 1,42 ha	746 qm / Grdst.
Burbach	13	9.307 qm = 0,93 ha	716 qm / Grdst.
Schielberg	12	9.755 qm = 0,97 ha	813 qm / Grdst.
Gesamt	44	33.234 qm = 3,32 ha	755 qm / Grdst.

Ergänzend zu den unter Punkt B aufgeführten Baulandreserven innerhalb von Baugebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan wurden von der Gemeindeverwaltung auch Baulandpotentiale innerhalb des unverplanten Innenbereichs ermittelt, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten.

Noch viel stärker als bei den unter B genannten „alten“ Baulücken ist hier die bauliche Nutzung von der Initiative der Privateigentümer abhängig, so dass für die Gemeinde nur wenig Handlungsspielraum besteht, diese Flächen einer Bebauung zuzuführen. Das Innenpotential für den Ortsteil Burbach ist hierbei flächenmäßig das Geringste mit ca. 0,9 ha.

1.3 Zusammenfassung Bedarfsnachweis

In Auswertung der vorab erläuterten Daten und Grundlagen lässt sich der Bedarf für die Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Größe und Abgrenzung folgendermaßen begründen:

Einordnung in die Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplans

Seit Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde in Marxzell die Wohnbaufläche 'Etzacker' / OT Pfaffenrot mit einem Potential von 60 Wohnungen durch einen verbindlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 'Neureut-Stiessenäcker' werden nur ca. 65% der im FNP enthaltenen Fläche in Anspruch genommen. Es ergeben sich 56 Baugrundstücke und – bei einer Annahme von 1,5 Whg./Grundstück – ca. 84 neue Wohnungen.

Zusammen mit dem Gebiet 'Etzacker' werden damit rd. 144 Wohnungen neu geschaffen, was sich innerhalb des im FNP ermittelten 'echten' Neubedarfswert von 100 Wohnungen bewegt. Der im FNP ausgewiesene Überhang wird nicht beansprucht.

Altersstruktur

Die Entwicklung des sehr hohen Anteils an über 65-Jährigen hat sich in der Gemeinde Marxzell seit Genehmigung des FNP weiter verstärkt und ist im Vergleich mit dem Landkreis Karlsruhe überdurchschnittlich hoch.

Im Jahre 2000 lag der Anteil über 65-Jährigen in der Gemeinde Marxzell bei 19,7 %, 2009 bereits bei 24,3 %. Der Landkreis weist in den entsprechenden Jahren Anteile von 15,5 % (2000) und 19,7 % (2009) auf.

Mit der maßvollen Entwicklung neuer Baugebiete will die Gemeinde diesem Trend entgegen wirken und damit auch die vorhandene Infrastruktur, die eine Bereicherung des Gemeindelebens und eine Standortqualität der einzelnen Ortsteile darstellt, sichern.

Spezielle Situation in Burbach

Die noch bestehenden Wohnbaureserven in Burbach fallen vergleichsweise gering aus und sind zudem kaum verfügbar zu machen. In Burbach wurde seit mehr als 20 Jahren kein neues Baugebiet erschlossen, so dass ein entsprechender Bedarf einer örtlichen Nachfrage besteht. Weiterhin ist festzuhalten, dass der Ortsteil Burbach auf der westlichen Seite des Albtals, die Ortsteile Pfaffenrot und Schielberg auf der östlichen Seite des Albtals liegen. Burbach liegt von den beiden anderen Ortsteilen also räumlich getrennt, so dass die Befriedigung der örtlichen Baunachfrage in Burbach nicht ohne weiteres durch Flächenangebote in Pfaffenrot oder Schielberg ausgeglichen werden kann.

Neben den vorab genannten Aspekten des Bedarfs und der Infrastruktursicherung kann das Baugebiet mit der vorgesehenen Straßenführung auch zu einer verkehrlichen Entlastung des Ortskerns beitragen.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Gemeinde im Hinblick darauf, dass dies nach FNP der einzig zu entwickelnde Standort in Burbach ist, bereits Vorleistungen bzgl. der Dimensionierung von Trink- und Abwasserleitungen erbracht hat. Eine weitere Abschnittsbildung ist aufgrund dieser Gegebenheiten nicht möglich und wirtschaftlich.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche zwischen Ortsrand und Schöllbronner- sowie Lindenstraße.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Die vorgesehenen Bauflächen entwickeln sich in exponierter Ortsrandlage. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen mit vereinzelt Baumbestand. Die angrenzende Bebauung entlang der Schöllbronner- und der Lindenstraße besteht im Wesentlichen aus 1½ bis 2½ - geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

5 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten, innerörtlichen Wohnstandort zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur fortführt und sich mit der umgebenden Natur und Landschaft angemessen vernetzt. Insbesondere die landschaftswirksame Ortsrandlage ist wesentliches Kriterium der städtebaulichen Konzeption. Ziel ist auch, zwischen dem heutigen Rand der Ortslage und dem Neubaugebiet eine klar erkennbare Grünzäsur zu schaffen. Deshalb werden an der Nahtstelle von bestehender und geplanter Bebauung nicht überbaubare, private Grünflächen festgesetzt.

6 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet „Neureut-Stiessenäcker“ wird am Ortseingang Burbach über die Schöllbronner Straße das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrten an der Schöllbronner- und an der Lindenstraße sind mit einer Straßenbreite von 6.00 m geplant, weil hier jeweils eine Weiterführung in die nächsten Bauabschnitte vorgesehen ist. Die erforderlichen Erschließungsflächen werden im vorliegenden Konzept vorgehalten. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt die Gesamtkonzeption umgesetzt wird, soll das Gebiet dann auch mit einer Buslinie erschlossen werden.

Gebietsintern wird die Planstrasse mit einem Regelquerschnitt von 5.50 Straßenbreite und 1.50 m einseitigem Gehweg ausgewiesen. Die einseitige Gehwegführung wird in der Abwägung mit den hierdurch zu erwartenden Einsparungen beim Erschließungsaufwand für vertretbar gehalten.

Neben der Hauptzufahrt wird zwischen Neubaugebiet und Schöllbronner Straße eine weitere, untergeordnete Verbindung als Geh- und Radweg hergestellt. Das Ortszentrum mit Kindergarten, Schule, Kirche und Rathaus ist fußläufig über einen Gehweg zur Lindenstraße erreichbar.

Die Anfahrbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen wird über das vorhandene und zum Teil ergänzte Wirtschaftswegenetz gesichert.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Bereits im Zusammenhang mit dem benachbarten, erschlossenen Baugebiet „Hintere Äcker“ war ein Mischsystem gebaut worden, welches auch das Gesamtareal Neureut-Stiessenäcker mit einer damals angesetzten Größe von ca. 11 ha berücksichtigt hat. Dies ist im allgemeinen

Kanalplan der Gemeinde so verankert. Insofern sind - verbunden mit dem entsprechenden Kostenaufwand - alle Vorkehrungen zur Entwässerung des Neubaugebiets schon getroffen worden. Vor diesem Hintergrund sieht es die Gemeinde als gerechtfertigt an, das entsprechend ausgelegte Netz zu nutzen.

8 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inklusive Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung sowie einer Abhandlung zum Artenschutz erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung. Auf Umweltbericht und Grünordnungsplan wird verwiesen.

In Umweltbericht / GOP werden u.a. der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ..., die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen zu entscheiden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die externen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit umgebenden Nutzungen und innerhalb des Plangebiets vorzubeugen, werden die nach § 4(2) BauNVO allgemein zulässigen, gebietsbezogenen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ), die maximal zulässigen Höhen des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (EFH), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

GRZ und GFZ entsprechen der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um Höchstwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten, maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss - Fertigfußbodens bezogen (Angabe in Meter über Normalnull) und sichern flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets. Für Dachgaupen sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgeblich.

Der Flexibilisierung dient auch die Festsetzung, dass die Traufhöhen bei Satteldächern auf eine Länge von maximal 40 % der zugehörigen Dachseite überschritten werden dürfen. Bei Krüppelwalmdächern dürfen die Traufhöhen auf eine Länge von maximal 50 % der Summe aller Dachseiten überschritten werden.

Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit verbindliche Traufhöhen von 4.50 - 4.70 m festgesetzt. **Geringere Traufhöhen** sind nur dann zulässig, wenn es sich um Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40° handelt, eine Firsthöhe von 9.70m nicht überschritten wird und dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist. **Traufhöhen bis 6.00m** sind nur dann zulässig, wenn es sich um Gebäude mit Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° handelt, eine Firsthöhe von 7.30m nicht überschritten wird und dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Zur Flexibilisierung werden Baufenster (überbaubaren Flächen) festgesetzt, die sich über die geplanten (jedoch nicht festgesetzten) Grundstücksgrenzen erstrecken. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten dann Baukörper bis 50m Länge entstehen, was aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf den umgebenden Bestand städtebaulich nicht erwünscht ist.

Aus diesem Grund wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bei Einzelhäusern maximale Gebäudelängen bis 14.00 m und bei Doppelhäusern maximale Gebäudelängen bis 9.00 m zulässig (pro Doppelhaushälfte).

Aufgrund der durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit - entweder Einzelhaus oder Doppelhaushälfte - dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten um zwischen dem heutigen Rand der Ortslage und dem Neubaugebiet eine klar erkennbare Grünzäsur zu schaffen. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sollen dort allerdings zulässig sein.

9.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich maximal nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen.

9.5 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird vermieden, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen (Gara-

gen / Carports) ohne dazwischen liegende Freiflächen zu einer städtebaulich unerwünschten, durchgehenden Bebauung „zusammen wachsen“.

Bei Grundstücken, für die im zeichnerischen Teil Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, sind Zufahrten in diesen Bereichen unzulässig. Dadurch wird die Erschließung der Grundstücke über die Planstraße gesichert und eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Lindenstraße verhindert.

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist mit Carports und Garagen zu vorderen Grundstücksgrenzen (zu Erschließungsstraßen hin) einen Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten. Auf diese Weise entsteht darüber hinaus die Möglichkeit, vor Carports oder Garagen noch ein Kfz abstellen zu können.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen und zu Fuß- und Radwegen zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Zur Sicherung einer angemessenen Grundstücks-Durchgrünung, Vermeidung einer unerwünscht erhöhten Versiegelung und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen pro Grundstück sind nur bis zu einem Volumen von 40 cbm zulässig.

Zur Flexibilisierung der Standortwahl sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 14(2) BauNVO), auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern das in Umweltbericht und Grünordnungsplan entwickelte gestalterische und ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Konzept

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sichern einerseits die Einfügung des Wohnbaugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren andererseits eine ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Für Doppelhäuser werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Die in den örtlichen Bauvorschriften für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Garagen und Carports auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Im Hinblick auf das vorgesehen Konzept zur Ableitung des schadlos anfallenden Niederschlagswassers sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungen nur in beschichteter Form zulässig.

10.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Vorschriften zu Dachgauben und Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 2.0 Stellplätzen je Wohneinheit auf den privaten Flächen nachzuweisen.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen.

10.5 Gestaltung von Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben als Fassadenfarben unzulässig.

10.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze.

10.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes. Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Leitungsträger zuzulassen.

11 Städtebauliche Zahlen

Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	36.750 qm	
abzüglich			
Private Grünflächen	ca.	4.792 qm	
Bruttobaulandflächen	ca.	31.958 qm	100%

davon:

Öffentliche Straßenflächen	ca.	4.044 qm	
Öffentliche Geh- und Radwegeflächen	ca.	1.457 qm	
Öffentliche Wirtschaftswege	ca.	625 qm	
Öffentliche Parkplatzflächen	ca.	144 qm	
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	ca.	1.039 qm	
Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	ca.	571 qm	
Nettobaulandflächen	ca.	24.078 qm	75%