

**Begründung Teil I
Städtebau**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	VERFAHREN	5
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6	PLANUNGSINHALTE	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl	7
6.3	Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten	7
6.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	7
6.5	Geh-, Fahr und Leitungsrecht	8
6.6	Überbaubare Grundstücksfläche / Überschreitungsmöglichkeiten	8
6.7	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen	9
7.2	Unbebaute Grundstücksflächen	10
7.3	Einfriedigungen und Stützmauern/ Geländeabstützungen	10
7.4	Außenantennen und Niederspannungsleitungen	10
7.5	Niederspannungsfreileitungen	11
7.6	Stellplatzverpflichtung	11
8	ERSCHLIESSUNG	11
9	KOSTEN	11
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	11

Begründung Teil II
Umweltbericht

11	ALLGEMEINES	12
11.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	12
11.2	Scopingverfahren	12
12	AUFGABENSTELLUNG	12
12.1	Art und Umfang des Vorhabens/Nutzungsbestand	12
12.2	Standortalternativen	13
12.3	Vorschlag zum Untersuchungsgebiet.....	13
13	WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT.....	14
13.1	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.....	14
13.2	Relevanzmatrix	14
14	AKTUELLER ZUSTAND UND PLANUNG.....	15
14.1	Rechtlich administrative Vorgaben	15
14.2	Bestandsanalyse.....	16
14.3	Umweltschutz.....	23
14.4	Landwirtschaft.....	24
14.5	Prognose	24
14.6	Technisches Verfahren	25
14.7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
15	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSSITUATION.....	25
15.1	Eingriffssituation.....	25
15.2	Kompensation – Grünordnerische Maßnahmen	27
16	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	29
17	VORHANDENE INFORMATIONEN / PLANGRUNDLAGEN	30

Anlage

Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung

Bioplan 18.09.2016

BEGRÜNDUNG TEIL I STÄDTEBAU

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

An die Gemeinde Baiersbronn sind zwei Grundstückseigentümer mit der Absicht herangetreten, auf ihren Grundstücken neue Bauvorhaben zu verwirklichen. Die Gemeinde hat die Vorhaben geprüft und steht diesen grundsätzlich positiv gegenüber, da zum einen die betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und zum anderen die bestehende Bebauung in diesem Bereich von Mitteltal sinnvoll ergänzt und somit neuer, attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mitteltal in der Gemeinde Baiersbronn und umfasst insgesamt eine Fläche von 2.596 m². Es wird im Norden vom Orspachweg, im Osten und Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte und bildet zusammen mit der umliegenden Wohnbebauung eine für Baiersbronn bzw. Mitteltal typische, aufgelockerte Bebauung entlang der Murg sowie dem Ellbach. In fußläufiger Entfernung ist der Ortskern von Mitteltal mit den vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gut zu erreichen. Der Ortsteil Mitteltal ist gekennzeichnet durch seine lockere Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil und überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzten, umgebenden Freiräumen.

Über die beiden betroffenen Grundstücke hinaus soll auch der nördliche Teil des Flurstücks 1696/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Auf diesem Grundstück soll jedoch keine Bebauung ermöglicht werden. Vielmehr soll die bestehende Freifläche gesichert, sowie die Blickbeziehungen in die freie Landschaft erhalten werden. Die Beibehaltung der Grünfläche entspricht auch dem Wunsch des Grundstückseigentümers.

Insgesamt stellt das nun vorliegende Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung von Mitteltal dar. Der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Orspachweg“ im Bereich der Flurstücke 1769/1, 1769/2 und 1696/2 aufzustellen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs
- Erhaltung des Freiraumes und der Blickbeziehungen in die freie Landschaft sowie dem Freiraumverbund.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Mitteltal der Gemeinde Baiersbronn, südlich der Murg. Es wird im Norden durch den Orspachweg begrenzt, im Westen und Osten grenzen Wohnbebauungen an und im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1769/1 und 1769/ 2 vollständig sowie die nördliche Hälfte des Flurstücks 1696/2 und hat eine Größe von 2.596 m².

Es wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt, nur im Norden des Flurstücks 1696/2 entlang der Straße hat sich eine Heckenreihe entwickelt, die sich außerhalb des Plangebiets nach Westen fortsetzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.





Ausschnitt aus dem aktuellen
Flächennutzungsplan o. M.

4 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt.

Verfahrensdaten

26.07.2016	Der Gemeinderat der Stadt Baiersbronn fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Orspachweg“.
26.07.2016	Billigung des Planentwurf und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung mit Scoping
09.08. bis 09.09.2016	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB
09.08. bis 09.09.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Scoping
12.01.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage
21.02. bis 21.03.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

21.02. bis
21.03.2017

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

25.07.2017

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Orspachweg“ gem. §10 (1) BauGB als Satzung

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Orspachweg“ ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Südwestlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ellbach II“ in der Fassung der 2. Änderung vom 23.09.1997 (Satzungsbeschluss). Dieser bleibt jedoch unberührt.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planungen sehen vor im Plangebiet zwei Bauvorhaben zu ermöglichen. Diese schließen an die Bebauung im Nordosten direkt an, so dass die bestehende Siedlung sinnvoll ergänzt wird. Im Westen wird innerhalb des Plangebiets eine private Grünfläche dargestellt. Durch diese Grünfläche soll das Ortsbild in seiner Erscheinung gesichert und Blickbeziehungen in die freie Landschaft erhalten werden. Darüber hinaus kann durch diese Festsetzung die gewachsene Gehölzstruktur im Norden des Flurstücks erhalten werden, so dass der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden kann.

Die Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung anpassen, so dass die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Ellbach II“ als Orientierung dienen, sowie die realisierten Gebäude östlich des Plangebiets. Darüber hinaus wurden ortsübliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen um eine Quergerechtigkeit zwischen allen Bauherren der Gemeinde zu erreichen.

6 PLANUNGSGEHÄLT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bereich der Flurstücke 1769/1 und 1769/2 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier soll die Wohnnutzung der Gebäude im Vordergrund stehen, so dass die verschiedenen Nutzungen darüber hinaus gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung genauer definiert werden. So werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese Einrichtungen hier städtebaulich nicht richtig positioniert wären. Zum einen ist das Zentrum von Mitteltal gut erreichbar, dort sind ausreichend Angebote vorhanden, die durch eine Neuansiedlung in weniger zentralen Bereichen nicht gefährdet werden sollen, zum anderen ist der Orspachweg als Erschließungsstraße nicht ausreichend dimensioniert, um den durch eine solche Nutzung generierten Verkehr aufzunehmen. Darüber hinaus werden vor allem aufgrund der geringen Größe des Plangebiets weitere Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Auch Tankstellen werden ausgeschlossen, da durch diese Nutzung Verkehr generiert würde, der vom Orspachweg nicht abgewickelt werden kann. Darüber hinaus würde eine solche Nutzung

Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung hervorrufen, vor allem bezüglich der entstehenden Lärm- und Geruchsemissionen.

Ziel der Entwicklung im Plangebiet ist es, zwei Wohngebäude anzusiedeln. Da Baiersbronn mit seinen Ortsteilen stark touristisch geprägt ist und die Lage des Pangebiets eine entsprechende Nutzung sehr attraktiv macht, wurde in die Bauvorschriften aufgenommen, dass eine Nutzung im Sinne eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig ist. Den Eigentümern wird damit die Gelegenheit gegeben eine Ferienwohnung in die Bebauung zu integrieren. Diese Nutzung ist aufgrund der reizvollen landschaftlichen Lage durchaus gewollt, da der Fremdenverkehr innerhalb der Gemeinde eine wichtige Rolle spielt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

Entsprechend der baulichen Umgebung wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und zum anderen ein angemessenes Verhältnis von baulichen Anlagen und Freiflächen erzielt.

Die maximale Traufhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Damit wird eine Bebauung analog der umgebenden Bebauung sowie in einem ortsüblichen Maßstab ermöglicht. Die maximale Frishöhe wird auf 5,00 m, gemessen ab der jeweiligen (tatsächlichen) Traufhöhe des Gebäudes festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und bieten den Bauherren einen ausreichenden Grad der Ausnutzbarkeit und Flexibilität der baulichen Gestaltung. Die Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

6.3 Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebäude auf maximal 3 begrenzt, so dass innerhalb des Gebäudes nicht zu viele kleine Wohneinheiten entstehen, eine touristische Nutzung in einem untergeordneten Rahmen jedoch möglich ist. Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die geplante Bebauung am Bestand der Umgebung, bietet den Grundstückseigentümern jedoch die Möglichkeit eine angemessene Nutzung der Grundstücke zu realisieren.

6.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Wohngebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig sind. Zur Sicherung eines ausreichenden Stauraums sowie der Verkehrssicherheit, wurde außerdem festgesetzt, dass Garagen, senkrecht vor dem Garagentor gemessen, zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten müssen. Dadurch wird gewährleistet, dass wartende Fahrzeuge nicht den Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum behindern.

Um dem Bauherren eine höhere Flexibilität der Grundstücksorganisation zu gewähren wurde festgesetzt, dass Nebengebäude einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind, wenn sich die Größe auf max. 30 m³ beschränkt und diese ortstypisch gestaltet werden. Eine ortstypische Gestaltung basiert in Baiersbronn auf einer Fassadengestaltung aus Holz oder Putz und einer angemessenen Dachgestaltung. Diese werden in den örtlichen Bauvorschriften näher definiert (siehe Ziffer 7.1.3).

6.5 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

In der Planzeichnung werden die vorhandenen Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) entlang des Orspachwegs sowie entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 1696/2 und 1769/1 dargestellt. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers wird textlich und zeichnerisch ergänzt, so dass bauliche Anlagen sowie Pflanzungen hier nicht zulässig sind. Eine Ausnahme für Treppenanlagen wird formuliert, da aufgrund des vorhandenen Geländes davon ausgegangen werden muss, dass entsprechende Anlagen notwendig werden. Die Darstellung des Leitungsrechtes im Bebauungsplan begründet jedoch kein entsprechendes Recht, für dieses ist zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche / Überschreitungsmöglichkeiten

Um spätere Befreiungen zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker zulässig sind, wenn sie eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um max. 1,0 m überschreiten. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen, wenn die Bauteile eine Breite von nicht mehr als 8,0 m aufweisen.

Aus anderen Bebauungsplänen der Gemeinde wurde im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren der Gemeinde die Festsetzung übernommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie Balkone und Terrassen an zwei Seiten um maximal 3,50 m zulässig sind.

6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit durch Abgrabungen keine zu hohen und ortsuntypischen Wandhöhen entstehen, wurde zusätzlich festgesetzt, dass nur soweit abgegraben werden darf, dass die sichtbare Wandhöhe nicht mehr als 6,50 m beträgt. So ist zumindest talseits, im Sinne eines flächensparenden Bauens ein zweigeschossiges Erscheinungsbild möglich.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Begründung Teil II
Umweltbericht

6.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Siehe Begründung Teil II
Umweltbericht

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dächer

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Ellbach II“ sowie andere Bebauungspläne innerhalb der Gemeinde Baiersbronn und zur Sicherung eines harmonischen Ortsbildes, werden sowohl für Dachformen als auch für die Dacheindeckungsmaterialien entsprechende Vorschriften erlassen. Deshalb werden für das gesamte Plangebiet Dächer von Hauptgebäuden nur als Satteldächer in roter bis brauner oder grauer bis anthrazitfarbener Ziegeleindeckung zugelassen. Um einerseits eine gleichmäßige Dachlandschaft, andererseits eine gewisse architektonische Flexibilität herzustellen, betragen die zulässigen Dachneigungen im Plangebiet 30 – 45°. Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer zulässig, jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°, so dass auch diese in Baiersbronn häufig vorkommende Dachform im Plangebiet realisiert werden kann. Darüber hinaus ist ein Dachvorsprung von mindestens 0,30 m an der Trauf- und Giebelseite vorgeschrieben.

Aus gestalterischen Gründen und zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wurden Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien nicht zugelassen.

7.1.2 Dachaufbauten

Der Ausbau von Dachgeschossen bei Satteldächern wird durch die Zulassung von Dachaufbauten gefördert, wobei durch die vorgesehenen Begrenzungen unverhältnismäßige Aufbauten verhindert und eine harmonische Dachlandschaft erreicht werden soll. Um die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, werden nur Schlepp- und Satteldachgauben zugelassen. Außerdem werden Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 36° zugelassen.

Um durchgehende Gaubenbänder oder zu viele Einzelgauben zu verhindern, wurde geregelt, dass Dachaufbauten in der Summe bis maximal zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge zulässig sind und gewisse Abstände zum First, zur Giebelwand und zur Traufe einhalten werden müssen.

Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig, jedoch nur anstelle von Dachaufbauten und bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gebäudelänge, so dass das ortstypische Erscheinungsbild der Dachlandschaft innerhalb der Gemeinde erhalten wird.

7.1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Anders als die Dächer der Hauptgebäude, dürfen die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports aus Gründen der flexiblen Gestaltung mit einer Dachneigung von 0-15° ausgeführt werden, dies allerdings nur wenn die Dächer mit einer extensiven Begründung

mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm versehen werden. Wenn die Garagen in den Hang eingestellt werden, müssen diese als Flachdachgaragen errichtet werden, die mit einer Erdüberdeckung und Begrünung errichtet werden, so dass die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports im Bereich zwischen 30 und 45° sind dagegen wie die Hauptgebäude auch mit einer Ziegeleindeckung in roter bis brauner oder grauer bis anthrazitfarbener Eindeckung zu versehen. Dabei müssen die Dacheindeckungsmaterialien sowie die farbliche Gestaltung der Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen dem Hauptgebäude angepasst werden.

7.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Um eine ansprechende und qualitätvolle Freiraumgestaltung im Plangebiet im Zusammenhang mit dem umgebenden Freiraum zu erreichen, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

7.3 Einfriedigungen und Stützmauern/ Geländeabstützungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen. Diese dürfen nicht höher als 0,80 m über der Oberkante angrenzender Verkehrsflächen sein. Für Sockel und Mauern wird eine maximale Höhe von 0,50 m über Oberkante angrenzender Verkehrsflächen festgesetzt.

Um möglichst ortstypische Einfriedigungen zu erhalten, wurde geregelt, dass diese entweder als Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzäune), in Form von freiwachsenden Laubgehölzen oder Drahthecken in Verbindung mit lebenden Hecken herzustellen sind. Maschendrahtzäune werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

Da aufgrund der Topographie und der jeweiligen konkreten Planung einige Stützmauern notwendig werden könnten, wurde zur Klarstellung geregelt, dass sich die Höhenbeschränkungen der Einfriedigungen nicht auf die notwendigen Stützmauern beziehen. Zwecks einer gestalterisch ortsverträglichen Errichtung dieser notwendigen Stützmauern (Geländeabstützungen), sind diese nur in Trockenbauweise als Mauern aus Buntsandstein oder Granitsteinen zulässig.

Um ein ausreichendes Lichtraumprofil im eher engen Straßenraum des Orspachweges zu gewährleisten wurde geregelt, dass Zäune, Mauern oder sonstige Einfriedigungen einen lichten Abstand zum Fahrbahnrand von 0,5 Meter aufweisen müssen.

7.4 Außenantennen und Niederspannungsleitungen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) zulässig. Sollte es sich dabei um eine sog. „Satellitenschüssel“ handeln, so ist diese farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.6 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, wobei bei ungerader Zahl notwendiger Stellplätze aufgerundet wird. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll auch zukünftig vermieden werden

8 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet liegt südlich des Orspachweges. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, so dass die geplante Bebauung hier an die technische Ver- und Entsorgung angeschlossen werden kann.

9 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2.596 m² von denen 1.554 m² als Wohngebiet und 1.042 m² als private Grünfläche dargestellt werden.