

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Oberdorf“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberdorf“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen ist deutlich an der heutigen Siedlungsstruktur zu erkennen. Ausgehend vom historischen Kern hat sich der Ort entlang der Kreisstraßen in Richtung Osten, Westen und Süden erweitert. Charakteristisch ist, dass zwischen den Siedlungsachsen keine oder nur behutsame Bebauung entstanden ist und somit auch heute noch Grünbereiche bis in die Ortsmitte ragen. Dies trägt entscheidend zum Wohnwert der Gemeinde bei.

Die landes- und regionalplanerische Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trifft auch die Gemeinde Hattenhofen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Weitere Wohnbauflächen im Außenbereich können nur noch sehr eingeschränkt ausgewiesen werden, Vorrang hat die Nutzung von innerörtlichen Baupotenzialen.

Bei dem Gebiet „Oberdorf“ handelt es sich um ein gewachsenes Gebiet, in dem Bauvorhaben bislang nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dieser Rechtsstand lässt sehr große Freiheit für mögliche Bauvorhaben zu, so dass die Gefahr besteht, dass das Gebiet „Oberdorf“ seinen gewachsenen Charakter verliert und es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt.

Die Gemeinde Hattenhofen verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, das Gemeindegebiet nach und nach mit Bebauungsplänen zu überziehen, um die jeweiligen Bereiche planungsrechtlich zu sichern und konkrete Vorgaben für künftige Bauungen festzulegen. In der Fortführung dieser Ziele soll auch der Bereich „Oberdorf“ in einen Bebauungsplan gefasst werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Strukturierung und bauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung:

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Osten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Storren 1“ an das Plangebiet, im Westen der Bebauungsplan „Schützenstraße“.

Der Bebauungsplan „Darlehenskasse“ befindet sich zwischen den beiden Teilgelungsbereichen des vorliegenden Bebauungsplanes, umfasst jedoch nicht das Flst. Nr. 173 (Hauptstraße 82). Das Grundstück soll aus diesem Grund mit in den Bebauungsplan „Oberdorf“ aufgenommen werden. Darüber hinaus wird auch das Flst. Nr. 172/1 (Hauptstraße 84), welches innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Darlehenskasse“ liegt, mit eingebunden.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes entlang der Hauptstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die freie Landschaft mit Streuobstwiesen begrenzt, im Süden bildet die Hauptstraße die Grenze. Im Osten reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis an den Storrenweg und im Westen bis an die Schützenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung geprägt und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Hattenhofen. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für mögliche Nachverdichtung auf geeigneten Flächen. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 22.502 m² und liegt somit deutlich unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe nachfolgendes Kapitel Artenschutz

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt im zentralen Bereich des Plangebietes eine höhere bauliche Nutzung als derzeit zu.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Gartenflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich durch die Bebauung des Streuobstbereiches kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Aufgrund der geringen Größe der Flächen sind die Auswirkungen für die Grundwasserneubildung jedoch eher gering.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Hattenhofen und übernimmt dadurch keine wesentlichen Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

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

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Hattenhofen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

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

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

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der historische Siedlungskern Hattenhofen ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüfball) ausgewiesen. Nach der Ortsnamenforschung dürften die Siedlungsursprünge Hattenhofens bereits in die ältere Ausbauzeit des 7./8. Jahrhundert zurückreichend sein. Über die Pfarrkirche St. Ägidius 1275 im „Liber decimationis“ des Bistums Konstanz wird ein mittelalterliches Siedlungsgeschehen erstmals indirekt auch urkundlich fassbar.

Innerhalb des Plangebietes sind daher grundsätzlich Bodenerkunden zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungs-/ Wirtschaftsgeschichte und Sachkultur (Kulturdenkmale nach §2 DSchG) zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut mittlere bis große Auswirkungen.

7. Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurde im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Anhand dieser Voruntersuchung sollen Empfehlungen an die Grundstückseigentümer für die weitere Vorgehensweise im Vorhabensfall formuliert werden.

Die Voruntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Ausschlaggebend für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, d. h. Strukturen und Bereiche, die eine direkte und unverzichtbare funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Art haben (z. B. Nest, Niststätte, Brutplatz und Brutrevier, Entwicklungsstätte, Eiablageplatz, usw.). Nahrungs- und Jagdgebiete gehören nicht zu den Lebensstätten und sind für die Prüfung nicht relevant.“

Vögel:

Durch den Baumbestand, insbesondere in den Streuobstgebieten, muss im Vorhabensfall für diesen den Bereich mit einer starken Betroffenheit dieser Artengruppe gerechnet werden, vor allem, wenn sich Gehölze mit Baumhöhlen im Baufenster befinden. Hier ist mit Lebensraumverlusten zu rechnen, gefährdete Arten können nicht ausgeschlossen werden. Beim bestandsorientierten Ausbau ist insbesondere auf gebäudebrütende Vogelarten zu achten (Schwalbennester, Haussperling, Turmfalke, evtl. Eulen (Dachböden)).

Fledermäuse

Aufgrund der Habitatstrukturen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen im Gebiet zu rechnen, alle einheimischen Arten sind durch den Anhang IV geschützt. Vor dem Abriss von Schuppen und sonstigen geeigneten Lebensräumen (auch offene Dachböden kommen in Frage) sollten diese auf ihre Eignung als Fledermausquartier kontrolliert werden.

Sonstige Anhang-IV-Arten

Für die sonstigen Arten liegen keine günstigen Habitatvoraussetzungen vor und demnach keine Betroffenheit. Weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

8. Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt sind jedoch auch gewerblich genutzte Objekte eingestreut. Darüber hinaus befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung sowie vereinzelte Baulücken im Plangebiet.

Westlich des landwirtschaftlichen Betriebes befinden sich im rückwärtigen Bereich Streuobstwiesen mit zum Teil älterem Baumbestand. An der Grenze zum Außenbereich verläuft ein schmaler, historisch erhaltener Fußweg.

Das Flurstück 179 durchschneidet als Grünzone den gesamten östlichen Teilgeltungsbereich. Auf dem Flurstück befinden sich Gräben, die das gesammelte Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Außenbereich geordnet in die Kanalisation ableiten.

8.2 Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in unterschiedlich starker Ausprägung deutlich ab.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Nördlich an das Plangebiet grenzt jedoch das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441) an.

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

8.4 Eigentum

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Flächen für die öffentliche Erschließung, nahezu vollständig in privatem Eigentum.

8.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

8.6 Denkmale

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

9. **Planungsziele und Planungskonzeption**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der vorhandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung zukünftiger Baugesuche geschaffen werden.

Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. im Bereich der Streuobstwiese, soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes und somit einen Beitrag zur Flächenschonung im Außenbereich geschaffen werden. Da es sich bei den meisten Grundstücken im Plangebiet um Privateigentum handelt, möchte die Gemeinde eine Bebauung solcher Grundstücke zwar grundsätzlich ermöglichen (z.B. durch Ausweisung als Bauland), um die Erschließung müssen sich die Grundstückseigentümer jedoch selbst kümmern. Eine öffentliche Erschließung von Seiten der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

10. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung entlang der Hauptstraße weist eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auf, wobei der Anteil der gewerblichen Nutzungen in den letzten Jahren als eher rückläufig zu bezeichnen ist. Ziel der Planung ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Hauptstraße zu erhalten und auch in Zukunft zusätzliches Gewerbe im Gebiet zu ermöglichen. Für eine Ausweisung als klassisches Mischgebiet mangelt es jedoch an der Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen.

Daher sollen die Flächen entlang der Hauptstraße als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a BauGB ausgewiesen werden. In diesem sind neben Wohnnutzungen auch eingestreute Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Da eigenständige, gewerbliche Werbeanlagen dem Charakter des Gebietes widersprechen sind diese jedoch ausgeschlossen.

Die hinter der Hauptstraße liegenden Bereiche, in Richtung der freien Landschaft, werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans sollen im Plangebiet überwiegend Wohngebäude entstehen.

Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 86, 88, 88/1 wird aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Bei der Bestimmung der als Dorfgebiet festzusetzenden Grundstücksflächen wurde ein Radius von 30 m um den maßgeblichen Emissionsort verwendet. Dies entspricht dem Vorgehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Darlehenskasse“.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Gebäudehöhen (bezogen auf die Bezugshöhe) festgelegt. Diese werden für einzelne Bereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt und haben vor allem das Ziel, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,4 und 0,6. Eine Ausnahme bildet der Bereich der Nutzungsschablonen 2 und 3 rund um die Hintere Straße. Aufgrund der historisch bedingt sehr kleinen Grundstücke, diese sind meist kaum größer als das darauf errichtete Gebäude, wird für diesen Bereich eine abweichende Festsetzung getroffen: die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen.

10.3 Bauweise

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1-3, 6 und 8 wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine abweichende Bebauung ohne oder mit geringerem Grenzabstand als dem nach LBO Baden-Württemberg nötigen Mindestabstand festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablonen 4 und 5 soll hingegen eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gesichert werden. Für die Bereiche der Nutzungsschablonen 7 und 9 gilt die offene Bauweise.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass diese einerseits die vorhandenen Bebauungsstrukturen aufnehmen und andererseits unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung eine entsprechende Nachverdichtung ermöglichen.

10.5 Stellplätze und Garagen

Da es sich um ein Gebiet handelt, das schon fast vollständig bebaut ist, sind entsprechend der bestehenden Bebauung Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Straßenbild und die zum Teil großzügigen Freiflächen zu erhalten wurde jedoch die Grundfläche für Garagen und überdachte Stellplätze auf 40 m² begrenzt.

10.6 Wohneinheiten

Die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes weisen eine unterschiedlich dichte Bebauung auf. Entsprechend der jeweils vorhandenen Dichte wird daher für die einzelnen Teilbereiche eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, die dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung entspricht und auch für die Zukunft eine gebietsverträgliche Dichte gewährleistet.

10.7 Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück sind Gräben zur Niederschlagswasserableitung untergebracht. Durch die Ausweisung als Fläche für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird somit der Bestand planungsrechtlich gesichert.

10.8 Geh- und Fahrrechte

Im Bereich der im Plan eingetragenen Leitungsrechte befinden sich öffentliche Abwasserkanäle. Um deren Zugänglichkeit zu gewährleisten werden entsprechende Leitungsrechte mit Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung festgesetzt.

10.9 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße ist insbesondere in den direkt an die Straße angrenzenden Grundstücken mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Belüftung, Schalldämmmaße) an Gebäuden bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den jeweils in der Örtlichkeit vorhandenen Dächern. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Bestandes im Plangebiet gewahrt werden.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft einfügen, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel sowie Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig. Andere Farben und Formen, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

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

11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese belastet wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe nicht überschreiten. So wird eine die Umgebung belastende Fernwirkung verhindert.

11.5 Einfriedungen

Damit das Straßensbild entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht massiv eingeschränkt wird, sind Mauern und Zäune entlang dieser nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

11.6 Stellplätze

Das Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, sofern diese größer als 70 m² ist, erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

11.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

Kann das notwendige Retentionsvolumen jedoch durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden, z.B. durch die Anlage von Versickerungsmulden, so kann auf die Errichtung einer Zisterne verzichtet werden.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 22.502 m² (ca. 2,3 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	22.502 m²	100 %
Verkehrsflächen	2.418 m ²	10,7 %
Ver- und Entsorgungsflächen	992 m ²	4,4 %
Wohngebiet (WA, WB)	16.588 m ²	73,7 %
Dorfgebiet (MD)	2.504 m ²	11,2 %

Gefertigt:



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

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