

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Flurstück 1566“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück 1566“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das bislang unbebaute Flurstück Nr. 1566 an der Ecke Im Morgen / Weinhaldenstraße stellt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Fläche ein bedeutendes Potential der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dar. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gemeindeländer II/A, 1. Änderung“ vom 13.09.1997, welcher für das Grundstück eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie ein Baufeld mit einer verdichteten Reihenhausbebauung vorsieht.

Eine Bebauung der gemeindeeigenen Fläche ist bislang nicht erfolgt, da eine Nutzung des Grundstücks für einen Kindergartenneubau, so wie es der ursprüngliche Bebauungsplan „Gemeindeländer II/A“ von 1975 vorgesehen hatte, in Erwägung gezogen wurde. Mit der Entscheidung für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens in der Waldeckstraße wurden diese Überlegungen jedoch hinfällig.

Der Gemeinderat hat sich aus diesem Grund dazu entschieden, das Grundstück für eine Wohnbebauung ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sollen in diesem Zuge die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen Erfordernisse angepasst werden.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen-Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeindeländer II/A“ aus dem Jahr 1975. Dieser setzt für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

#### 3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Gemeindeländer II/A, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1997. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und umfasst ca. 0,5 Hektar. Im Norden wird das Plangebiet durch den Ulmenweg, im Osten durch die Weinhaldenstraße und im Süden durch den Im Morgen begrenzt. Die westliche Begrenzung wird durch die bestehende Wohnbebauung gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 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 umgeben und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Albershausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4.669 m<sup>2</sup> und liegt somit weit 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 frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

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

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es wird auf das Kapitel 8 Artenschutz verwiesen.

### 6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser nur sehr langsam in tiefere Schichten versickern kann.

### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Gartenstadt“. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimatelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine wesentliche Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Albershausen und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

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

### 6.6 Schutzgut Mensch

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.

Das Gebiet weist eine sehr hohe Wohnumfeldqualität auf, mit unmittelbarer Nähe zu siedlungsnahen Frei- und Waldflächen, bei gleichzeitig vorhandener guter Erschließung und Infrastruktur. Sowohl die nähere Umgebung als auch das weitere Umfeld sind hervorragend für die Feierabend und Kurzeiterholung der ortsansässigen Bevölkerung geeignet.

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

### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

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

## 7 **Bestand**

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche in der Siedlungslage. Diese ist insbesondere in den randlichen Bereichen mit Bäumen und Strauchgruppen bewachsen.

Entlang des Ulmenwegs befinden sich öffentliche Stellplätze. Eine bauliche Aufteilung oder eine Markierung der Stellplätze ist nicht erfolgt.

Entlang der Straßen rund um das Plangebiet führt ein 1,50 m breiter Gehweg. Auf der Südseite des Plangebietes befindet sich am Im Morgen eine Bushaltestelle. Diese wird regulär nicht angefahren und wird lediglich als Behelfshaltestelle genutzt, sollte ein Befahren der regulären Routen über den Gemeindeländerweg nicht möglich sein.

#### 7.2 Topografie

Das gesamte Gelände fällt von Norden nach Süden gleichmäßig um ca. 4m ab. Dabei ist insbesondere auf der südlichen Seite des Plangebietes ein prägnanter Böschungsbereich mit einem Höhenversatz von ca. 1m direkt hinter dem Gehweg vorhanden.

#### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Westlich des Plangebietes grenzt in ca. 250 m Entfernung folgendes Schutzgebiet an:

- Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren schwäbischen Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7323441)

Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum.

#### 7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Weinholdenstraße und Im Morgen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz (K1417 u. B 297) angebunden.

#### 7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 7.7 Denkmale

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

### **8 Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung zur Relevanzabschätzung in Auftrag gegeben. Anhand der Ergebnisse erfolgt ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Gebiet günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Die Untersuchung kommt für die einzelnen Artengruppen zu folgendem Ergebnis:

#### Vögel:

*Aufgrund der geringen Eignung für gefährdete Arten und Höhlenbrüter wird nicht mit Konflikten für die Vogelwelt gerechnet. Das Artenspektrum wird sich auf Ubiquisten und Kulturfolger beschränken, es sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.*

#### Zauneidechse:

*Aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen des Gebietes für ein Vorkommen dieser Art werden weitere Untersuchungen nicht für erforderlich gehalten.*

Fledermäuse:

Das Gebiet ist für Fledermäuse nur von eingeschränkter Bedeutung (allenfalls Jagdgebiet), weitere Untersuchungen oder besondere Maßnahmen für diese Artengruppe sind aufgrund der fehlenden Habitateignung nicht erforderlich.

Tagfalter/ Nachtfalter:

Aufgrund der fehlenden Wirtspflanzen im Gebiet kann ein Vorkommen der entsprechenden Falter ausgeschlossen werden, weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Sonstige Arten nach Anhang IV:

Mangels geeigneter Habitatausstattung nicht betroffen.

Fazit:

Durch die fehlenden Habitatvoraussetzungen für Anhang- IV-Arten sind keine Konflikte im Gebiet zu erwarten. Der Baum- und Gebüschbestand ist zwar für gebüschbrütende Vogelarten von gewisser Bedeutung, es wird aber nur mit anspruchslosen Kulturfolgern gerechnet, woraus noch kein Verbotstatbestand resultiert.

Das geplante Bauvorhaben ist somit nicht mit Verbotstatbeständen verbunden, weitere Untersuchungen oder besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht eine Bebauung des Grundstücks mit 7 Einzel- und Doppelhäusern vor. Damit soll die städtebauliche Prägung der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes bis zur Weinhaldenstraße fortgeführt werden.

Aufgrund der exponierten Lage sollen auf den beiden Grundstücken an der Weinhaldenstraße nur Gebäude mit Satteldächern entstehen, welche den Charakter der umgebenden Bebauung aufnehmen. Auf den anderen Grundstücken soll jedoch eine vielfältige Gebäudetypologie mit unterschiedlichen Dachformen entstehen.

Im Morgen, auf der Südseite des Plangebietes, befindet sich eine Bushaltestelle. Da diese nicht aktiv genutzt wird und lediglich als Behelfshaltestelle dient, soll diese nun zurückgebaut und die Verschwenkung des Gehweges aufgehoben werden.

Die Stellplätze entlang des Ulmenwegs sollen erhalten bleiben. Entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans „Gemeindeländer II/A, 1. Änderung“ sind jedoch Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken vorgesehen.

Zur Versorgung der Grundstücke mit Frischwasser sind Hausanschlüsse an das bestehende Wasserleitungsnetz vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im bestehenden Mischwasserkanalsystem. Da bereits mit der Erschließung des Gebietes Gemeindeländer II/A eine Bebauung des Grundstücks vorgesehen war, ist das bestehende Kanalsystem leistungsfähig genug, um die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen zu können.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Diese ist im WA2 durch die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Im WA1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe und -breite durch die Hüllfläche definiert.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer vertraglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

### 10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

### 10.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten und der bestehenden Bebauung orientieren.

### 10.6 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

### 10.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Dadurch soll der öffentliche Raum vom Parkdruck entlastet werden.

### 10.8 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Stellplätze sollen nicht durch private Grundstückszufahrten beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Zufahrtsbereiche im Plan gekennzeichnet. Außerhalb dieser Zufahrtsbereiche sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

### 10.9 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen und den Verlust bestehender Streuobstbäume zu mindern ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll auch der öffentliche Raum durch die Pflanzung von Bäumen aufgewertet werden.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### 11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund sind die zulässigen Dachformen und Dachneigungen im WA1 nicht eingeschränkt, solange die Gebäude die festgesetzte Hüllkurve nicht überschreiten.

Im WA2 wird die zulässige Dachform aufgrund der exponierten Lage der Grundstücke auf Satteldächer beschränkt. Dadurch soll das Gebiet in den Charakter der umgebenden Bebauung mit Satteldächern harmonisch eingebunden werden.

### 11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

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

### 11.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

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 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in die Umgebung bei und schafft ökologisch wertvolle Flächen. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

### 11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen 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 erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

## 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.669 m<sup>2</sup> (ca. 0,5 ha).

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>4.669 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen: Gehwege	358 m <sup>2</sup>	7,7 %
Verkehrsflächen: Stellplätze	189 m <sup>2</sup>	4,0 %
Öffentliche Grünflächen	60 m <sup>2</sup>	1,3 %
<b>Wohngebiet (WA)</b>	<b>4.062 m<sup>2</sup></b>	<b>87,0 %</b>

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

18