

III. Begründung

zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterer Morgen“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ebersbach an der Fils plant, eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Unterer Morgen“ am östlichen Ortsrand des Stadtteils Roßwälden zu erschließen. Mit der Entwicklung dieser Teilfläche soll neben einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland auch die Errichtung eines Wohn- und Pflegestiftes ermöglicht werden.

Mit dem Bau eines Wohn- und Pflegestiftes soll dem demografischen Wandel auch außerhalb des zentralen Stadtgebietes Rechnung getragen und der Bedarf an Pflegeplätzen lokal befriedigt werden. Für die Entwicklung einer solchen Einrichtung hat die Stadt bereits einen erfahrenen Partner (Dienste für Menschen, Stuttgart) gewonnen. Dieser beabsichtigt, neben den klassischen Pflegeplätzen mit dazugehörigen Dienstleistungen auch betreute Wohneinheiten am Standort umzusetzen.

Mit der Erschließung der darüber hinaus im Gebiet entstehenden Wohnbauplätze möchte die Stadt Ebersbach den örtlichen Bedarf an Wohnbauland in Roßwälden befriedigen. Zwar ist die Stadt bestrebt, die Schließung von Baulücken und die Umnutzung brachgefallener oder untergenutzter Grundstücke der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand vorzuziehen, jedoch ist man bei solchen Maßnahmen der Innenentwicklung regelmäßig auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer angewiesen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die neue Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach an der Fils weist das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbaufläche „Unterer Morgen“ aus. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan rund 2,6 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Planvorhaben wird rund die Hälfte dieser Fläche in Anspruch genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß der Genehmigung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ebersbach / Schlierbach vom 10.06.2002 Ziffer II. dürfen während der Laufzeit der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Stadt Ebersbach an der Fils max. 70 % der geplanten 19,5 ha Wohnbauflächen - somit 13,65 ha - realisiert werden.

Mit der Realisierung der Gebiete Heumadenwiesen (1,03 ha), Wiesachwiesen Süd (0,57 ha), Brühl II (1,50 ha), Albershäuser Straße Ost (0,70 ha), Schlierbacher Straße Ost (1,50 ha) sowie Am Dammbach (2,15 ha) wurden bislang 7,45 ha in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes „Unterer Morgen“ werden weitere 1,6 ha beansprucht.

Die Realisierungsquote liegt mit dann 46% oder 9,05 ha weiterhin unter der genehmigten Quote.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Roßwälden, zwischen der Dorfstraße, dem Friedhofweg und der Landstraße L1152. Da nur ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche entwickelt werden soll, bildet der Flurweg Flst. Nr. 161 den östlichen Rand des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36 (teilweise), 151, 151/1, 151/2, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 1816 und 1816/1. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

5. Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche über einen Feldweg am östlichen Rand erschlossen sind.

Der südliche Planbereich ist bereits durch bauliche Nutzung geprägt. Auf den Flurstücken 1816 und 151/1 befinden sich Wohngebäude mit Scheunen und anderen Nebengebäuden. Die privaten Gartenflächen dieser Grundstücke weisen eine dichte Grundstückseingrünung, insbesondere mit groß gewachsenen Bäumen, auf.

Am südlichen Rand des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft der Friedhofweg. Auf der Nordseite befindet sich auf dem Flst. 1816/1 der Parkplatz des Friedhofes.

Am westlichen bis nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Dorfstraße. Diese befindet sich ca. 1 bis 2 m unterhalb des Geländeneiveaus der Ackergrundstücke im Plangebiet. Der Böschungsbereich ist durch seinen Bewuchs mit Bäumen geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Böschungsbereich eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen. Über die dort verkehrende Buslinie 74 sind die bestehenden Wohngebiete und das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

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

5.3 Eigentum

Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich noch in Privateigentum. Die Gemeinde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umlegung anstreben, um die Flächen neu zu ordnen.

5.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Dorfstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese mündet in die L 1152, welche Roßwälden an die Kernstadt Ebersbach und die B10 als überörtliches Verkehrsnetz anbindet.

Mit der direkt an der Dorfstraße gelegenen Bushaltestelle am Rand des Plangebietes verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.6 Denkmale

Bei dem Anwesen Friedhofweg 1 handelt es sich um Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

5.7 Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung befinden sich keine klassifizierten Gewässer.

6. **Umweltbelange, Umweltbericht**

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend VI. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

7. **Artenschutz**

Um bereits frühzeitig zu prüfen, wo durch die Planung möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz entstehen, hat die Stadt eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Zur Bestimmung des in Frage kommenden Artenspektrums im Plangebiet wurde zunächst eine Habitatuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung kommen demnach nur Brutvögel sowie die Zauneidechse für eine vertiefende Untersuchung in Betracht. Ein Vorkommen von sonstigen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie konnte aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden.

Zauneidechse:

Zum sicheren Nachweis eines Vorkommens der Zauneidechse wurden vier Begehungen bei günstiger Witterung durchgeführt. Dabei konnte jedoch aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke kein Nachweis eines Vorkommens erbracht werden. Es werden daher keine Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Brutvögel:

Zur Erfassung der vorkommenden Arten im Gebiet wurde eine Brutvogelkartierung in 4 Begehungen durchgeführt. Dabei wurden Arten der Vorwarnliste kartiert, diese Brüten jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs. Die Feldflur scheint für die Vogelwelt nahezu bedeutungslos, so dass keine geschützten Arten oder Arten der Vorwarnliste erfasst werden konnten. Vor diesem Hintergrund wird für die Artengruppe der Brutvögel keine Berührung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass das Gebiet arm an tierökologisch relevanten Habitaten ist. Da im Eingriffsbereich keine geschützten Arten nachgewiesen werden konnten sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

8. Konflikte mit Gewerbe / Lärmimmissionskonflikte

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Ecke Brühlstraße / Mahdweg der metallverarbeitende Betrieb Fiedler. Dieser befindet sich innerhalb eines Mischgebietes, so dass für den Betrieb bereits Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen bestehen. Die Einhaltung der Einschränkungen wird durch Auflagen in der Bau- und Betriebsgenehmigung gewährleistet.

Gemäß TA Lärm gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Lärmimmissionsrichtwert von 55dB(A) am Tag und 40dB(A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr). Aufgrund von beim Umweltschutzamt des Landratsamts Göppingen vorliegenden Lärmimmissionsmessungen kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte bei Tag eingehalten werden.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwerts bei Nacht kann jedoch nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Zwar darf während der Nachtstunden keine Produktion stattfinden, jedoch ist Lieferverkehr dennoch möglich. Dabei können z.B. durch Türschlagen die zulässigen Spitzenpegel von 60dB(A) überschritten werden. Da insbesondere die relevanten Anlieferungsbereiche sich auf einer dem Plangebiet abgewandten Seite des Produktionsgebäudes befinden ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

9. Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Das Plangebiet soll über jeweils 5,5 m Breite Stichstraßen von der Dorfstraße aus erschlossen werden. Die Stichstraßen bieten langfristig die Möglichkeit, die verbleibende Flächen östlich des Plangebietes ebenfalls zu erschließen. Eine direkte Erschließung von Grundstücken über die Dorfstraße soll hingegen nicht ermöglicht werden. Die nördliche der beiden Erschließungsstraßen wird durch einen 1,5m breiten Gehweg ergänzt.

An die nördliche der beiden Stichstraßen soll ein Wendehammer angeschlossen werden. Über diesen werden die ringsum gruppierten Wohnbaugrundstücke erschlossen, so dass die Wendefläche einen kleinen Innenhof ausbildet. In diesem Quartier sind 7 Baugrundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Der zentrale Bereich des Plangebietes zwischen den beiden Erschließungsstraßen wird durch den geplanten Wohn- und Pflegestift dominiert. Notwendige Stellplätze, insbesondere für Besucher, sind auf dem Baugrundstück vorgesehen, so dass auf zusätzliche öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen verzichtet wird.

Im südlichen Bereich sollen der Parkplatz des Friedhofs sowie die Bebauung Friedhofweg 1 (Flst. 1816) und Dorfstraße 50 (Flst. 151/1) erhalten werden. Auf den verbleibenden Flächen im Südosten des Gebietes ist aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen auch eine etwas dichtere Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten denkbar.

9.2 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. häusliches Schmutzwasser sowie anfallendes Niederschlagswasser werden in einen gemeinsamen Kanal geleitet. Die geplanten Kanäle im Gebiet leiten das Abwasser in das Kanalsystem in der Dorfstraße ein. Der dort vorhandene Kanal soll zwischen dem Gebietsanschluss und dem Friedhofweg auf einer Länge von ca. 120 m im Zuge der Erschließung von DN 300 auf DN 400 aufdimensioniert werden. Damit soll sich die hydraulische Situation im diesem Kanalabschnitt wesentlich verbessern.

Um die Spitzen des Niederschlagswasserabflusses zu minimieren sind im Baugebiet Retentionszisternen vorgeschrieben. In einigen Baufeldern, in denen nur Flachdächer mit einer Dachbegrünung zulässig sind, kann auf das Retentionsvolumen verzichtet werden, da in diesen Fällen die Dachbegrünung die Drosselfunktion übernimmt.

Für das außerhalb des Baugebiets anfallende Oberflächenwasser wird entlang der Landstraße L1152 eine Rückhalteanlage geplant, welche das gedrosselte Niederschlagswasser dem

Dammbach zuführt. Diese Außengebietsentwässerung wird unabhängig von diesem Bebauungsplan geplant und umgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung der bereits vorhandenen Leitungsnetze.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen gemäß der städtebaulichen Planung der Schaffung von Wohnraum und es Wohn- und Pflegestiftes dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und zu Konflikten führen würden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, First- oder Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Lediglich im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,5 erhöht, um dem Platzbedarf des Pflegeheims Rechnung zu Tragen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträgliche dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

10.3 Bauweise

Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 4, d.h. auf den Baugrundstücken entlang der Dorfstraße und im nördlichen Bereich des Plangebietes gilt die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung soll den Charakter der an der Dorfstraße vorhandenen Bebauung im Gebiet fortsetzen.

Für die Nutzungsschablonen 2 und 3 gilt die offene Bauweise. In diesen Bereichen soll auch eine dichtere Bebauung ermöglicht werden, so dass hier möglichst wenig Einschränkungen durch die festgesetzte Bauweise vorgegeben werden sollen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

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

10.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrünter Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

10.6 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen muss zudem ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein. Dadurch entstehen vor den Garagen jeweils ein zusätzlicher, nicht überdachter Stellplatz bzw. Stauraum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken.

10.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen sind Anschlüsse der Grundstücke an die Dorfstraße nicht zulässig. Die Erschließung der Baugrundstücke soll ausschließlich über die im Plangebiet vorgesehenen Straßen erfolgen.

10.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Das Gelände des Plangebietes befindet sich ca. 1,0 m über dem Niveau der angrenzenden Dorfstraße. Dieser Höhensprung wird bislang über eine den öffentlichen Raum entlang der Dorfstraße prägende Böschungsbereich überwunden. Dieser soll auch zukünftig in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben und wird daher planungsrechtlich gesichert.

10.9 Luftverunreinigende Stoffe

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch z.B. Rauch, Ruß oder Staubemissionen ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und deren Produkte sowie Erdöl im Plangebiet untersagt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies den Grundstückseigentümern zumutbar.

10.10 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Die ortsbildprägenden Laubbäume im Böschungsbereich entlang der Dorfstraße sollen erhalten werden. Daher sind diese dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Lücken in der vorhandenen Baumreihe sollen durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden, so dass ein geordnetes Ortsbild gewährleistet wird. Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des östlichen Gebietsrandes entlang des landwirtschaftlichen Weges ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

11. **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Entlang der Dorfstraße sind gegenüber dem Plangebiet weitgehend Satteldächer vorhanden. Dies soll im Plangebiet beibehalten werden, um ein weitgehend einheitliches Gesamtbild entlang der Dorfstraße zu erhalten.

Das Pflegeheim im Gebietszentrum soll als Sonderbauform in Erscheinung treten. Daher ist für dieses ausschließlich ein Flachdach vorgesehen.

Im südöstlichen und nordöstlichen Planbereich sollen eine abwechslungsreichere Dachlandschaft ermöglicht werden. Die Bebauung auf diesen Grundstücken entfaltet keine optische Wirkung auf die Dorfstraße, daher sollen neben dem Satteldach auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

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

11.3 Dachaufbauten

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 Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, darüber hinaus sind sie in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen eingeengt wird.

11.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wie oberirdische Stellplätze, Hofbereiche oder Garagenvorplätze sollen aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig hergestellt werden. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Da flächenhafte Stein- oder Kiesschüttungen auf den Grundstücken das Ortsbild und die Umwelt beeinträchtigen, werden diese ausgeschlossen.

11.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet vorgesehenen Straßen funktionieren 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.

Diese Regelung gilt jedoch nicht für den Bereich der Nutzungsschablone 2, da dies zu einer in Bezug auf die Nutzung unverhältnismäßig hohen Anzahl an Stellplätzen führen würde.

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.

12. **Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

13. **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 16.393 m² (ca. 1,6 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	16.393 m²	100 %
Verkehrsflächen	2.716 m ²	16,5 %
Grünflächen	591 m ²	3,7 %
Wohnbauflächen	13.086 m²	79,8 %

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