

Ergebnis:

Das Gebiet ist aufgrund einer bestehenden Erschließungsstraße mit vorhandenen Wohngebäuden und fehlenden Belastungen wie z.B. Lärm, Hochwasser bzw. geringen Restriktion im Sinne der Grünplanung für eine Wohnbebauung geeignet. Die Artenschutzthematik (siehe Punkt 7) kann gelöst werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist auf die Festsetzung von **Wohnbebauung** begrenzt. Das Gebiet befindet sich an einem sensiblen Ortsrandlage in direkter Nähe zum Siedlungsbestand. Zur Deckung des Wohnbedarfes wird als Nutzungsart ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im Wege der Feindifferenzierung sind dabei nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Damit soll eine Nutzung ermöglicht werden, in der auch im neuen Wohngebiet zeitgemäße nicht störende, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern zugelassen werden können. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hingegen werden aufgrund der kleinteiligen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, an den funktionalen Erfordernissen der geplanten Nutzungen sowie an den baugebietsbezogenen Obergrenzen der BauNVO. Es wird durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, sowie der Höhe bauliche Anlagen (WH) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % ist zulässig und entspricht somit der gesetzlichen Regel. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Als max. Wandhöhe in Bezug zur Straße wird für die neuen Gebäude die vorwiegend im Bestand vorgefundene Höhe von 6,0 m zugelassen.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Doppel- und/oder Einzelhäuser fest. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte durch die Leitungsrechte im WA 2 sind dort nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 1 können sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen werden. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

6.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der festgesetzten Baufenster. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist somit nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang von Erschließungsstraßen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind. Auch hier geht es um eine flexible Unterbringungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Begrenzung der versiegelten Fläche im Vorgartenbereich. Daher wird auch die zulässige Breite für Garagen- und Carportzufahrten auf insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück begrenzt um eine unnötige Versiegelung der Vorgartenbereiche entgegen zu wirken. Somit besteht für die einzelnen Baugrundstücke ausreichend Spielraum für die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehöfen, Holzunterstände sind heutzutage übliche Nebenanlagen, diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größenordnung von 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Baugebiet sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Auch diese Festsetzung wird aufgrund der sensiblen Ortrandlage gewählt, um eine zu massive Ausnutzung der Grundstücke zu verhindern bzw. Versiegelung aufgrund benötigter Stellplatzflächen zu begrenzen. Da jedoch im Bestand zum Teil schon 3 Wohneinheiten existieren, werden ausnahmsweise 3 Wohneinheiten zugelassen, allerdings nur, wenn die baurechtlich erforderlichen Stellplätze gesichert sind und die zulässigen Nutzungsmaße nicht überschritten werden.

6.6. Verkehrsflächen

Die bestehende Herrenbergstraße wird in den Bebauungsplan aufgenommen, minimal erweitert und als Straßenfläche mit 5,0 m Breite gesichert, ebenso der vorhandene Fußweg Flst.Nr. 1960.

6.7. Grünordnung

Grünflächen

Im Bereich der östlich gelegenen neuen Bauplätze wird oberhalb des städtischen Fußweges ein ca. 5m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt, welcher zwar gärtnerisch genutzt werden kann, jedoch wegen der Lage am Ortsrand von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO frei gehalten werden soll.

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

Zur Minimierung der nachteiligen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verschiedene Maßnahmen getroffen.

Verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange wie

- Minderung der Versiegelung bei Stellplätzen
- Bodenschutz durch Vorgaben zum Umgang mit Oberboden
- Grundwasserschutz durch das Verbot zur Verwendung von umgeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink, Blei bei der Dacheindeckung zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeintrag
- Baum-Pflanzgebot pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, ein Obsthochstamm oder 10 Sträu-