

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 wegen der Lage am Ortsrand von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO frei gehalten werden soll. Als „Hausgärten“ gelten gärtnerisch genutzte Grundflächen, die durch eine gärtnerische Gestaltung und Pflege geprägt sind. Zusätzlich werden Schotterflächen auch explizit ausgeschlossen.

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 Boden 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 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen ist. Bei darüber hinaus gehenden Bepflanzungen sind auch anderweitige Bepflanzungsarten und Stammumfänge möglich.
- Dachbegrünung bei Flachdächern der Nebengebäude = Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler kleinklimatischer Ausgleich durch Verdunstung und Lebensraum für Tier und Pflanzen
- Retentionszisternen, wenn das schadlose Versickern auf dem Grundstück nicht möglich ist
- Artenschutz: Verwendung von insektenschonende Leuchtmittel