

STADT SÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„RABENWIESEN IV“ 2. ÄNDERUNG

VOM 16.02.2004

STAND 22.01.2004

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen
3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5. Erschließung
6. Topografie
7. Städtebauliches Konzept
8. Grünkonzept
9. Abwägung der Eingriffsproblematik
10. Umweltverträglichkeit
11. Begründung zuden Planungsrechtlichen Festsetzungen
12. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
13. Auswirkung des Bebauungsplans

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Festsetzungen des seit dem 4.6.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans zielen auf eine Mischung von Bauungsformen ab, die sowohl Einfamilien-, Doppelhäuser und Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau umfasst. Die Baufenster und die Anordnung von Parkierung in Carports und Tiefgaragen sind auf diese Haustypen jeweils zugeschnitten. Diese Präzisierung hat sich bei Veränderungen in der Nachfrage nach Baufläche als zu unflexibel erwiesen. Es wurde daher notwendig, die Bauungsmöglichkeiten zu erweitern unter Beibehaltung wesentlicher städtebaulicher Zielsetzungen.

Es wurde im Dezember 2001 eine städtebauliche Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten und Baubarkeit des Quartiers erstellt und Lösungsansätze in Varianten unter Bevorzugung individueller Bauweisen dargestellt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine veränderte Nutzung der Baufelder gut möglich ist unter Beibehaltung des Erschließungssystems.

Die im Gemeinderat beschlossene städtebauliche Konzeption erfordert die Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die Bauung flexibel zu gestalten und die Festsetzungen des Bebauungsplans zu vereinfachen.

Es wird zunächst die bereits teilweise bebaute Hanglage Gegenstand der Bauungsplanänderung. Nördliche Baufelder werden erst in einem späteren Änderungsverfahren angepasst und bleiben zunächst unbebaut.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Die Gesamtmaßnahme „Rabenwiesen“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit einer Fläche in der Größe von ca. 23 ha dargestellt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Rabenwiesen IV“ 4.6.1998 ist rechtsverbindlich und umfasst das gesamte Baugebiet inklusive angrenzender Grünflächen. Eine Bauungsplanänderung vom 19.08.1999 betraf die Teilgebiete H1, A2, E2.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen des Zentrums der Stadt Süßen. Es ist bis auf wenige Einfamilien- und Reihenhäuser unbebaut. Sämtliche Erschließungsanlagen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind hergestellt. Der räumliche Geltungsbereich der nun erfolgenden Bebauungsplanänderung schließt alle Baugebiete und Erschließungsflächen westlich der Törökbalinter-Straße und südlich des Nikolaus-Groß-Wegs ein sowie die Baugebiete östlich der Törökbalinter-Straße und südlich des Dietrich-Bonhoeffer-Weges. Es werden lediglich kleine angrenzende Flächen der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen, so dass eine Gesamtfläche von ca. 3,23 ha entsteht.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über die von der K 1426 (Schlater Straße) abzweigende Törökbalinter-Straße. Davon abzweigend sind Wohnstraßen angelegt. Der Anschluss an die Rabenwiesenstraße ist nur für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV vorgesehen.

Die Wohnstraßen erhalten am Ende jeweils Wendeanlagen. Hierfür wird ggf. Grundstücksfläche von Anliegern benötigt. Diese soll durch die Zuordnung von kleinen Teilflächen der benachbarten öffentlichen Grünfläche ersetzt werden.

6. Topografie

Das Baugebiet liegt auf einem nach Süden abfallenden Hang. Östlich und westlich des Baugebiets bestehen Geländemulden im Zusammenhang mit kleinen Fließgewässern. Auch im Süden ist die Talmulde des Schweinbaches vorgelagert.

7. Städtebauliches Konzept

Die für das Planungsgebiet angestrebte individuelle Bauweise umfasst Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Diese Nutzungsmischung wird jeweils südlich der Wohnstraßen und in den nördlichen Gebieten ermöglicht mit ungestörten Südost- bzw. Südwestgärten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig geschnitten. Lediglich südlich des Carl-Goerdeler-Wegs wird angesichts des Bestands die bisherige Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) beibehalten.

Jeweils nördlich der Wohnstraßen werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser in zusammenhängenden Baufenstern zugelassen, um die Grundstückserschließung und die Anordnung der Parkierung im Süden zu bewältigen.

Die an der Ostseite der Törökbalinter-Straße zwischen Pater-Delp-Weg und Carl-Goerdeler-Weg vorgesehene straßenbegleitende Bebauung wird gedreht, um von der Erschließungsstraße abgewandte Gärten zu erhalten. Es sind dann Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Mehrfamilienhäuser als Bautyp entfallen weitgehend. Lediglich am Gebietseingang im Süden ist ein Mehrfamilienhaus als markanter Baukörper mit max. 6 Wohneinheiten möglich .

Die Baufenster werden generell großzügiger bemessen. Darin sind Garagen und Carports generell zulässig. Darüber hinaus sind Carports und Garagen in eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; die Garagen müssen angesichts der engen Wohnstraßen und der hohen Bebauungsdichte jedoch 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Törökbalinter-Straße ist als Haupterschließungsstraße für das Quartier prägend und erhält ihrer städtebaulichen Funktion und Bedeutung gemäß eine Alleebepflanzung. Um diese angestrebte Qualität nicht zu beeinträchtigen, werden Nebenanlagen als Gebäude in einem angrenzenden beidseitigen 3m-Streifen ausgeschlossen.

Die Wohnbebauung entsteht überwiegend an den Querstraßen in individueller Bauweise. Entscheidend für das Ortsbild ist die aus der Umgebung durch die Hanglage sichtbare Dachlandschaft und die im Quartier erkennbare Stellung der Gebäude entlang der Stichstraßen. Das überarbeitete städtebauliche Konzept geht von einer Erweiterung des baulichen Spielraums der Nutzer aus, um vielseitige Bau- und Wohnformen zu integrieren. Es wird davon ausgegangen, dass die strenge städtebaulich-räumliche Konzeption mit klaren Baufeldern, durchgängigen Freiräumen und einer starken Verzahnung mit der umgebenden Landschaft die bauliche Vielfalt gut vertragen und einbinden wird.

Darüber hinaus wird angestrebt, den vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten lediglich einen Rahmen in Form maximaler Traufhöhen und einer maximalen Gebäudehöhe zu geben. Dies ermöglicht individuelle Entscheidungen über die Stellung des Gebäudes im Baufenster, Erdgeschossfußbodenhöhe, die Geschossigkeit, das „Wohnen unterm Dach“, etc. unter Wahrung der Besonnungsverhältnisse für den Nachbarn im Norden (siehe Schnitte im Textteil). Es soll im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung den Bauinteressenten möglichst große Gestaltungsfreiräume gewährleistet werden.

8. Grünkonzept

Die Festsetzungen zur Begrünung folgen weitgehend dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer intensiven Alleebepflanzung der Törökbalinter-Straße, dem Erhalt vorhandener Streuobstbäume.

Auf den Baugrundstücken wird eine Pflanzverpflichtung in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt. Diese ersetzt die bisherigen Baumstandorte an den Wohnstraßen, da die Grundstückseinteilung nicht absehbar ist und die Lösung der Parkierung auf Privatgrund Vorrang hat. Die im bisherigen Plan an wenigen Stellen enthaltenen Pflanzgebote für Stauden sind nicht durchführbar.

Das Regenwasser der Dachflächen wird zum größten Teil über Sickereinrichtungen, Mulden-Rigolen- bzw. Rigolen-Systeme, Retentionszisternen, Regenwasserleitungen und offene Gräben dem Schweinbach zugeleitet. Private Hof- und Gehwege und offene Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, um die Versiegelung einzuschränken.

9. Abwägung der Eingriffsproblematik nach § 1a BauGB

Die Frage der Eingriffe in den Naturhaushalt und der Ausgleichsmaßnahmen war bereits Gegenstand des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf den öffentlichen Grünflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegen. Diese werden nicht berührt.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde in der Bebauungsplanänderung insbesondere die Bauweise verändert und mit der Aufgabe der Geschosswohnungsbebauung und der zugehörigen großflächigen Tiefgaragen eine erhebliche Verbesserung der Eingriffe in die Bodenfunktion durch Versiegelung erreicht. Auch die Einschränkung der Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen ist unter diesem Gesichtspunkt eine Verbesserung. Ein schmaler Streifen der im Westen vorgelagerten öffentlichen Grünfläche wird den Baugebieten zugeschlagen und erhält eine Pflanzverpflichtung zur Ortsrandeingrünung und ein Verbot für bauliche Anlagen. Im Gesamtgebiet sind lediglich lebende Einfriedigungen möglich.

Diese Veränderungen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan weisen insgesamt auf eine quantitative und qualitative Verbesserung der Eingriffs/Ausgleichsbilanz hin. Daher wird eine neue Gesamtbilanz nicht erstellt.

10. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Da sich das Plangebiet auf eine Größe von ca. 3,07 ha beschränkt und die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt ist, liegt die überbaubare Fläche damit unter den Schwellenwerten der Anlage 1 zu § 3 UVP-Gesetz. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann damit verzichtet werden (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 und 2a BauGB).

11. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

zu A1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Zur Sicherung der Wohnnutzung und begründet durch die Lage des Gebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der verkehrsberuhigten Erschließung und der Charakteristik des Gebietes sind in dem Bebauungsplangebiet keine Nutzungen erwünscht, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher nicht erwünscht.

zu A2 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Wohnqualität und der städtebaulichen Qualität im Plangebiet. Die Erschließungssituation wird hierdurch ebenfalls beruhigt.

Aus städtebaulichen Gründen ist im südlichen Teil des Bebauungsplanes, innerhalb eines größeren Baufensters, ein Gebäude mit maximal 6 WE zulässig. Das Gebäude bildet den Auftakt zum Gebiet, daher soll ein größeres, markantes Gebäude entstehen können.

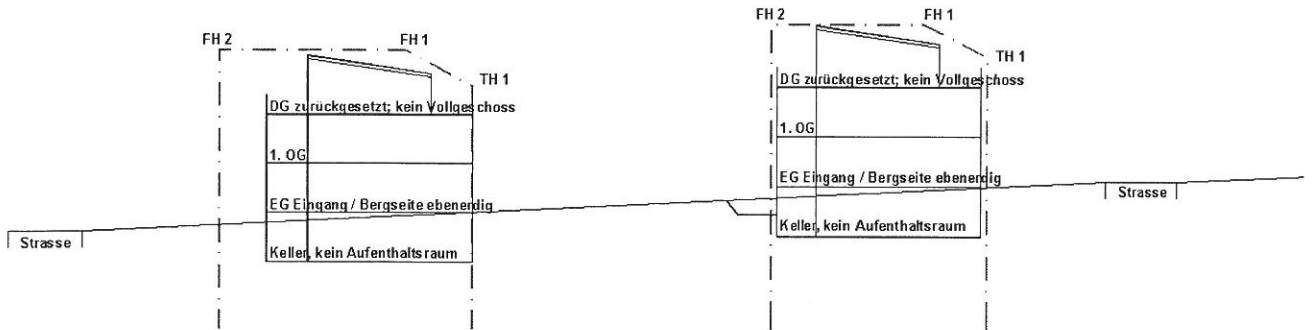
zu A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16-21a BauNVO)

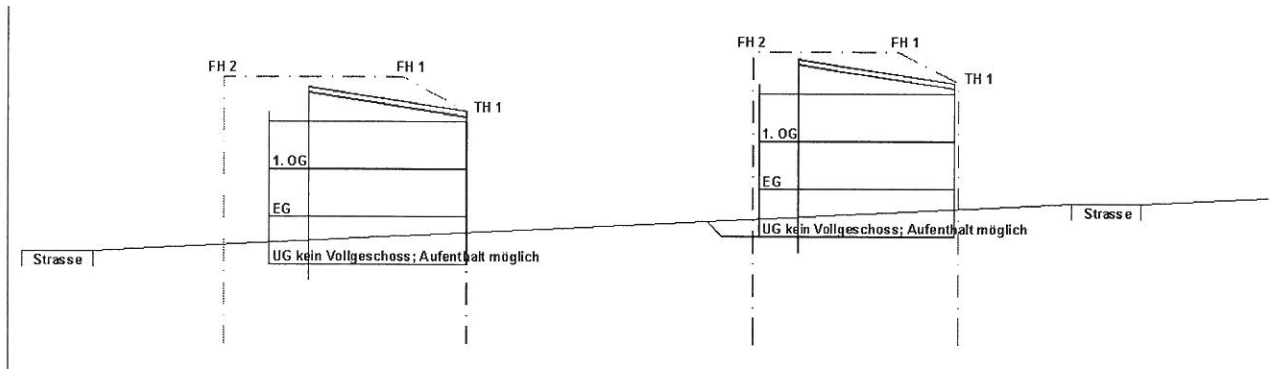
Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der angrenzenden vorhandenen Bebauung in den Rabenwiesen sowie der gewünschten städtebaulichen Situation für diesen Bereich. Hinsichtlich der Dichte wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren und ein Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich ebenfalls nach der städtebaulich gewünschten Verdichtung in diesem Bereich, wobei die Ortsrandlage und die Topographie ihre besondere Berücksichtigung finden. Dies ist aufgrund des stark bewegten Geländes und der damit verbundenen hohen Außenwirkung notwendig.

Die Festsetzung bezüglich der maximalen Gebäudehöhen dient zur Einhaltung einer städtebaulich gewünschten Maximalkubatur, wobei eine möglichst weitgehende Entscheidungsfreiheit durch die individuelle Bebauung möglich sein soll. Dabei wird nach Norden eine Reduzierung der Höhe angestrebt, um eine gute Besonnung der Nachbargebäude im Norden zu gewährleisten.

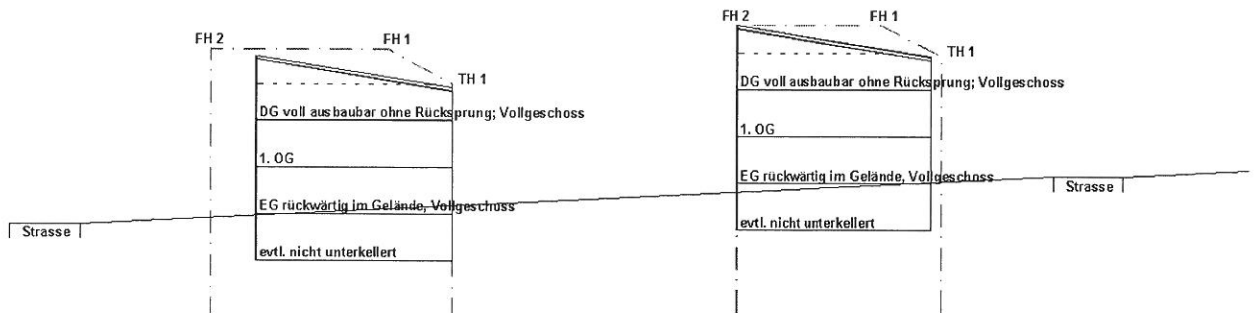
Nachfolgend sind beispielhafte Schnitte für die Höhenlage der Etagen, für die Ausbildung von Dachgeschossen und gestaffelten Geschossen, etc. dargestellt unter Einhaltung der vorgegebenen Maximalkubatur. Hüllkurven gelten nur für im Plan gekennzeichnete Baufelder.



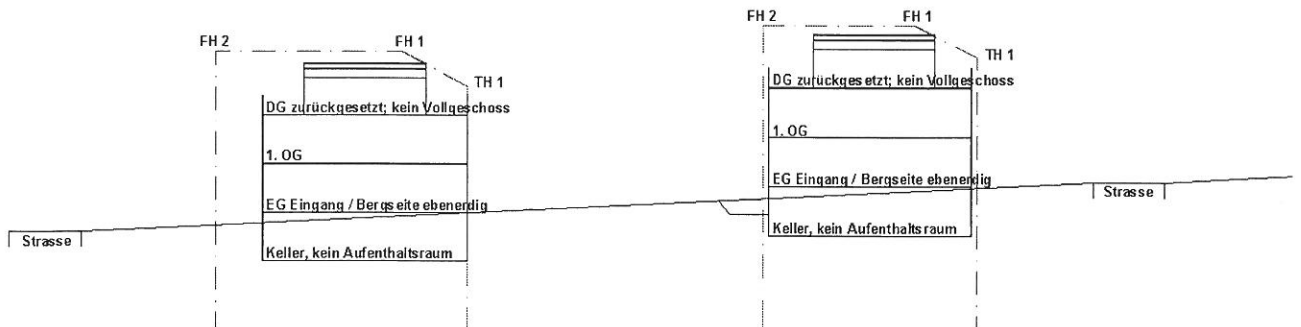
EFH am oberen Geländeanschnitt



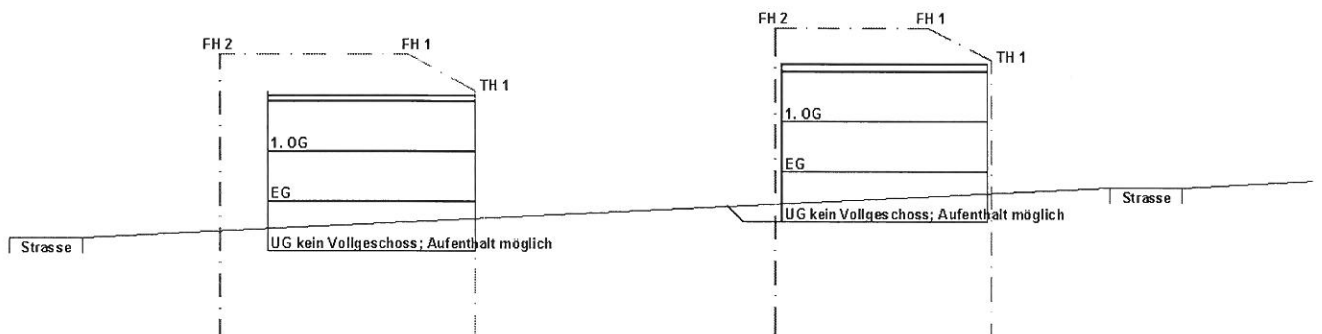
EFH UG maximal ohne Vollgeschoss



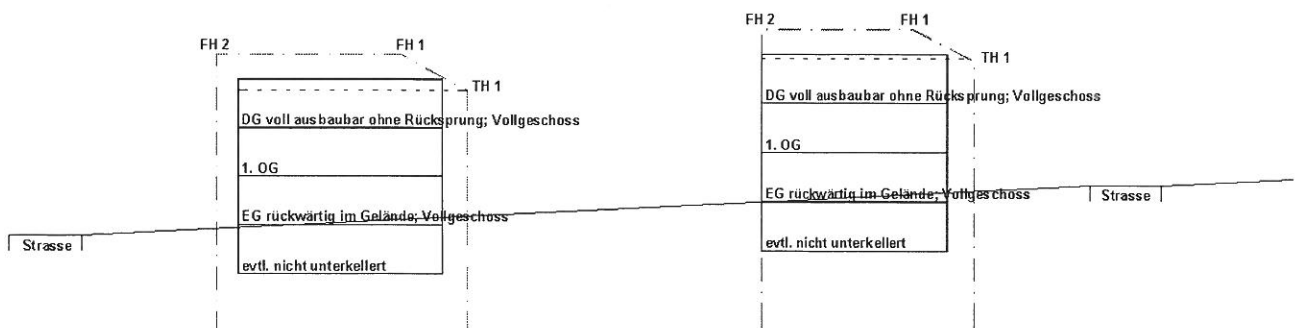
EFH am unteren Geländeanschnitt



EFH am oberen Geländeanschnitt



EFH UG maximal ohne Vollgeschoss



EFH am unteren Geländeanschnitt

zu A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

ED: nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

o: offene Bauweise

Begründung:

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entsprechen der erwünschten städtebaulichen Situation. Hinsichtlich der Bauweise wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren. Die Bebauung bildet zudem einen Übergang zu dem baulichen Bestand als auch zur freien Landschaft.

zu A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht zum einen dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden zum anderen werden die gesunden Wohnverhältnisse berücksichtigt. Sie ist zusammenhängend gewählt, um die angestrebte Flexibilität in der Bauweise zu erreichen.

zu A6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Das städtebauliche Grundgerüst sieht Wohnstraßen vor, die eine Nachbarschaft bilden sollen, so dass die Straßenräume hohe Aufenthaltsqualität erhalten sollen..

Die festgesetzte Regelung für Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen, wonach ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden muss, sichert den notwendigen Stauraum vor der Garage und die Befahrbarkeit der Straße. Gleichzeitig wird ein minimaler städtebaulich gewünschter räumlicher Zusammenhang erhalten und die privaten Grünräume mit den Grünzügen verzahnt. Hierdurch ist das Gesamtquartier besonders ausgezeichnet. Gleichzeitig wird eine übermäßige gegenseitige Verschattung der Nachbargärten und -vorgärten durch die Garagenbauten vermieden.

zu A7 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen nicht durch üblicherweise zulässige kleine Nebengebäude zu stark überbaut werden, daher werden diese eingeschränkt. Städtebaulich relevant ist diese Festsetzung insbesondere aufgrund der Außenwirkung des Plangebietes (Hanglage).

zu A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

A8.1 Pflanzverpflichtung pvpb1: Ortsrandeingrünung

Das neue Wohnquartier wird begrenzt durch öffentliche Grünzüge und bildet den Ortsrand der Stadt zur offenen Landschaft. Zur besseren Einbindung in die Umgebung sollen bauliche Anlagen und versiegelte Flächen am unmittelbaren Ortsrand vermieden werden.

A8.2 Pflanzverpflichtung pvpb3: großkroniger Einzelbaum auf öffentlicher Fläche

A8.3 Pflanzverpflichtung pvpb4: kleinkroniger Einzelbaum auf öffentlicher Fläche

Die Pflanzverpflichtungen auf öffentlichem Raum sollen das städtebauliche Grundgerüst des Quartiers unterstützen, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen und eine Durchgrünung sowie die Einbindung in die Landschaft erzielen.

A8.4 pvpb5: Pflanzbindung Einzelbäume

A8.5 Begrünung privater Grundstücksflächen

Die Festsetzung sichert die Durchgrünung des Quartiers und die Einbindung in die umgebende Landschaft. Aufgrund der Hanglage ist es sehr exponiert und aus dem Umgebung gut einsehbar.

zu A9 Von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Törökbalinter-Straße ist als Haupteinfahrtsstraße für das Quartier prägend und erhält ihrer städtebaulichen Funktion und Bedeutung gemäß eine Alleebepflanzung. Um diese angestrebte Qualität nicht zu beeinträchtigen, werden Nebenanlagen als Gebäude in einem angrenzenden beidseitigen 3m-Streifen ausgeschlossen.

zu A10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Wesentliches Merkmal des Quartiers ist die exponierte Lage an einem leicht nach Süden geneigten Hang, der sich in östlicher und westlicher Richtung fortsetzt, und die seitlich vorhandenen Grünzüge mit Geländeeinschnitten und Entwässerungsgräben. Um diese Landschaftselemente trotz der Bebauung zu erhalten, müssen topographische Veränderungen minimiert werden.

zu A11 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 21 BauGB)

Das Entwässerungskonzept (Ing.-Büro ISW, September 2003) wurde mit der Wasserbehörde des Landratsamts abgestimmt.

Angestrebt wird die Beseitigung des Niederschlagswassers im Trennsystem, das das Regenwasser dem Schweinsbach zuführt. Von der Versickerung, der Einleitung in die Kanalisation und der Einleitung in den Schweinsbach sind keine Schäden an benachbarten Baugebieten zu erwarten. Weitere Einzelheiten können dem Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet entnommen werden.

zu A12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht LR1, Gehrecht GR1:

Das Mulden/Rigolen-System zur Ableitung des Niederschlagswassers erstreckt sich über mehrere benachbarte Grundstücke bis zum Vorfluter. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit und zur ersatzweise Führung von Regenwasserleitungen werden Leitungs- und Gehrechte festgesetzt.

Leitungsrecht LR2:

Das eingetragene Leitungsrecht LR2 sichert die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

zu A13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen wurden gutachterlich ermittelt. Eine entsprechend gestaltete Lärmschutzwand wurde bereits errichtet. Verwiesen wird auf das Gutachten von Gerlinger + Merkle vom 19. Februar 1996.

zu A14 Freizuhaltende Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung zur Freihaltung von eingetragenen Sichtfeldern dient zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

12. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

zu B1 **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes. Entscheidend für das Ortsbild ist die aus der Umgebung durch die Hanglage sichtbare Dachlandschaft.

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Zink, Blei und Kupfer sind unzulässig um bei der Einleitung des Dachflächenwassers eine schädliche Verunreinigung des Gewässers zu vermeiden.

zu B2 **Offene Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute.

zu B3 **Private Erschließungswege** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für diese Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute.

zu B4 **Gestaltung der Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Festsetzung von lebenden Einfriedigungen mit eingezogenem Maschendraht unterstützt den Gesamtcharakter des Quartiers als landschaftsnahes Wohnquartier, das durch intensive Begrünung gekennzeichnet ist.

zu B5 **Gestaltung der Müllbehälterstandplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Diese Festsetzung dient der Einbindung der Müllstandplätze in das Quartier.

zu B6 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es ist eine hohe Mobilität der Bewohner (hoher Pendleranteil und viele junge, wachsende Familien) zu erwarten und ein damit verbundenes großes Fahrzeug- und Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus wurde aus städtebaulichen Gründen eine einfache und sparsame Erschließungsstruktur gewählt mit kleiner Verkehrsfläche, die verkehrsberuhigt sein sollte und den Bewohnern als sicheres Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität dienen soll. Die öffentlichen Erschließungsflächen wurden auch minimiert, um eine Verteuerung des Bauens zu verhindern. Aus gleichem Grund wurden keine Tiefgaragen verlangt oder vorgesehen sondern neben Garagen offene Stellplätze und Carports ermöglicht

Daher ist wegen der wirtschaftlichen Querschnittsgestaltung der Wohnstraßen und der zu erwartenden Fahrzeugdichte pro Einwohner der festgelegt Stellplatznachweis zu führen:

Pro Geschosswohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

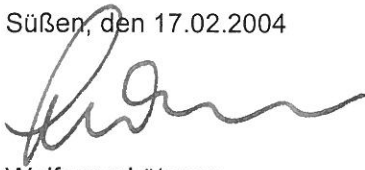
Pro Reihenhaus-Einheit und Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Enthält die Einheit eine zusätzliche Einliegerwohnung, ist zusätzlich dafür 1 Stellplatz nachzuweisen.

13. Auswirkung des Bebauungsplans

Eigentümer ist weitgehend die Stadt; entsprechende Grundstückseinteilungen werden vorgenommen.

ausgefertigt:

Süßen, den 17.02.2004



Wolfgang Lützner,
Der Bürgermeister



Dr.-Ing. Gerd Baldauf,
Freier Architekt, BDA und Stadtplaner
Der Planverfasser