

## IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Rappenäcker-Ebene, 9. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück Göppinger Straße 19 (Flst.-Nr. 1356/6) befindet sich neben einem Wohnhaus ein Gärtnereibetrieb. Dieser Betrieb wurde aufgegeben. Der Eigentümer plant, die Betriebs- und Gewächshäuser abzureißen und die frei werdenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nachdem das Grundstück inmitten eines Wohngebietes liegt und sich aufgrund der Größe und des Zuschnitts für eine weitere Wohnbebauung eignet, plant der Eigentümer den hinteren Teil des Grundstücks in vier neue Bauplätze aufzuteilen und diese zu verkaufen. Das Wohnhaus Göppinger Straße 19 soll dabei erhalten bleiben.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans ist eine Umsetzung der Planung jedoch nicht möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Westen des Grundstücks stark an der derzeit vorhandenen Bebauung. Im Osten des Plangebiets besteht ein trapezförmiges Einzelbaufenster, welches einer sinnvollen Bebauung ebenfalls entgegensteht.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Nachdem der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland in Rechberghausen weiterhin dringend gegeben ist und mit der Umsetzung der Planung kurzfristig vier weitere Bauplätze geschaffen werden könnten, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

### 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 0,2 Hektar. Das Plangebiet liegt zwischen der Göppinger Straße, der Dürerstraße und der Ebene.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum (PS 2.3.4) sowie als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.3) eingestuft. Die Gemeinde liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen - Geislingen a.d. Steige (-Ulm/ Neu-Ulm).

#### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Rappenäcker-Ebene“ aus dem Jahr 1993.

Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude, wobei die Traufhöhe bergseits maximal 6,0 m und talwärts maximal 7,0 m betragen darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Westen des Plangebiets stark an der derzeit vorhandenen Bebauung. Im Osten des Plangebiets besteht ein trapezförmiges Einzelbaufenster. Als Bauweise setzt der aktuell gültige Bebauungsplan die offene Bauweise fest, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Nach den bestehenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind im Plangebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 25-30° zulässig.

#### 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, ist selbst bereits mit einem Wohnhaus und einer Gärtnerei bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Rechberghausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Ersatzbebauung für den bestehenden Gärtnereibetrieb. 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 ca. 2.190 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. Bestand

### Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um gewerblich genutzte Flächen eines Gärtnereibetriebes. Im Westen befindet sich an der Göppinger Straße ein Wohnhaus. Östlich daran grenzen eine Garage und der Blumenladen an. Im Osten des Plangebiets befinden sich Gewächshäuser und Freiflächen der Gärtnerei.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung.

### Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt leicht nach Osten an.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

### Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

### Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

### Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Göppinger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese schließt im Norden an die Bahnhofstraße (B 297) an und bietet einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

### Altlasten

Standorte von ehemaligen Gewächshäusern gelten grundsätzlich als Verdachtsflächen, wenn diese mit sogenannten Boden- oder Grundbeeten betrieben worden sind. Flächen von Gewächshäusern, die mit Tischbeeten oder Stellagen ausgestattet waren, sind dagegen in der Regel unbedenklich, da hier meist kein direkter stofflicher Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln in den anstehenden Boden stattgefunden hat. Sofern ein Gewächshausstandort nach Voruntersuchungen als verdächtig eingestuft wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Oberbodenuntersuchung durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Landratsamt vorzunehmen.

Erfahrungsgemäß können Bodenverunreinigungen, die vom Gewächshausbetrieb herrühren, durch einen Bodenaustausch bzw. durch abfallgerechte Entsorgung des belasteten Materials im Zuge des Baugrubenaushubs beseitigt werden, so dass nach einer Sanierung eine Gefährdung für die Gesundheit von Menschen ausgeschlossen werden kann.

## 7. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zu einer Versiegelung von Grund und Boden, welche den bereits vorhandenen Versiegelungsgrad lediglich leicht übersteigt.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch eine entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf die umgebende Bestandsbebauung und das Ortsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

## 8. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorhanden sind. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet. Soweit möglich wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Weitere Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts.

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

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Einzelne Pflanzen gehören zum Gärtnereibetrieb und unterliegend daher einer gewissen Dynamik. Die Habitateignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

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

### **Schutzgut Boden**

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt im östlichen Bereich des Plangebietes eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

### **Schutzgut Wasser**

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die relativ kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

### **Schutzgut Luft und Klima**

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und ist weitgehend bebaut. Das Gebiet soll zukünftig ausschließlich dem Wohnen dienen.

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.

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

### **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 keine Auswirkungen.

## **9. Artenschutz**

Um eine mögliche Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten bzw. deren Lebensstätten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt.

Die Habitatanalyse zeigt, dass die Flächen in Plangebiet für Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse keine geeigneten Lebensräume darstellen. Durch die überwiegende Nutzung der Gärtnerei mit einer gewissen Dynamik sowie Störungen durch Fahrzeuge etc. stehen Habitate nur temporär zur Verfügung. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

## 10. Planungsziele und Planungskonzeption

### a) Städtebauliche Planung

#### Verkehrliche Erschließung

Der Bestand ist über die Göppinger Straße erschlossen.

Die Anbindung der Göppinger Straße an den überörtlichen Verkehr geschieht im Norden oder im Süden über die B 297.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine noch herzustellende Privatstraße. Für die Zufahrt zu den hinterliegenden Grundstücken wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Die Parkierung soll weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Damit der öffentliche Straßenraum im Umfeld des Plangebiets nicht zu sehr durch abgestellte Fahrzeuge aus dem Gebiet belastet wird, sollen im Plangebiet ausreichend Stellplätze vorgehalten werden.

#### Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauung im hinteren Bereich des Plangebiets soll sich bewusst von der umgebenden Bebauung absetzen. Bei der Festlegung der Gebäudehöhe wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt.

Das bestehende Wohnhaus im Westen des Plangebiets fügt sich bereits gut in die nähere Umgebung ein und wird daher übernommen.

Um auf den örtlichen Bedarf eingehen zu können, wird die rückwertige Fläche in vier Grundstücke, mit für die Lage verträglichen Größen, eingeteilt.

### b) Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Das Plangebiet wird gemäß AKP im Mischsystem entwässert.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Von den allgemein zulässigen Nutzungen gehen grundsätzlich keine schädlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Plangebiets und der näheren Umgebung aus. Nachdem diese bereits im bestehenden Bebauungsplan „Rappenäcker-Ebene“ zulässig sind, werden diese auch für die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen nicht der Eigenart des Gebietes und werden daher nicht zugelassen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im östlichen Bereich des Bebauungsplans (WA<sub>2</sub>) durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die Bebauung soll sich an dieser Stelle von der Umgebungsbebauung abheben, ohne diese negativ zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

Für den westlichen Bereich des Plangebiets (WA<sub>1</sub>) mit dem bestehenden Wohngebäude wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Diese Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan sowie der näheren Umgebung und lassen dem Eigentümer einen gewissen Spielraum.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf mindestens 3/4 der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

### Bauweise

Im Plangebiet gilt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die offene Bauweise. Im WA<sub>2</sub> sind jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst bedarfsorientierte und nachhaltige Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, werden ausreichend große Baufenster ausgewiesen. Die Aufteilung der Baufenster gibt die spätere Gliederung des Plangebiets vor.

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet besteht, können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück jedoch beschränkt.

### Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper in den Bestand erreicht.

### Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke das Ortsbild stören und den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

Offene Stellplätze können ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Auf eine Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums sollen innerhalb des Plangebiets vier zusätzliche Stellplätze für die Bewohner und deren Besucher vorgesehen werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen dienen daher der Unterbringung von Stellplätzen bzw. Garagen und sind von anderen baulichen Anlagen freizuhalten.

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Flächen dienen der Erschließung der hinter liegenden Grundstücke und sollen wenn möglich vor der Bebauung des Gebiets hergestellt werden.

#### Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro privates Grundstück 1 standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Leitungen dürfen diese nicht im Bereich des Leitungsrechts gepflanzt werden.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild.

Der hinter liegende Bereich der neuen Bauplätze (WA<sub>2</sub>) soll sich etwas von der Umgebung abheben ohne diesen negativ zu beeinflussen. Daher sind für diesen Bereich ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe lässt eine 2-geschossige Bebauung zu und verhindert gleichzeitig, dass die Nachbargrundstücke durch die entstehende Beschattung negativ beeinträchtigt werden.

Die Flachdächer und flach geneigten Dächer sind zu begrünen. So kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden und die begrüneten Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

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

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind zum Schutz des Grundwassers und des Ortsbildes nicht zulässig.

#### Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig.

#### Dachaufbauten (Dachgauben)

Damit die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten, werden Dachaufbauten ausgeschlossen.

Befestigung privater Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung der privaten Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Einfriedigungen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zwischen den Grundstücken zu erhalten, wird die Höhe nicht eingegrünter Einfriedigungen und Stützbauwerke auf maximal 1,0 Meter begrenzt.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Nachkommastellen werden dabei aufgerundet. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Anlage von Zisternen

Für jedes Gebäude ist eine Zweikammerzisterne herzustellen. Das Nennvolumen der Zisterne setzt sich zusammen aus einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> und einem beliebig großen Speichervolumen für die Nutzung des Niederschlagswassers (bspw. zur Gartenbewässerung). Der Überlauf der Rückhalteanlage ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Der Drosselabfluss kann frei gewählt werden.

**13. Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

**14. Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,22 Hektar.

<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>2.188 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>	0 %
Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>2.188 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>