

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Flächen im Geltungsbereich gehören zu einem leerstehenden ehemaligen Autohaus („O-pel-Hauser“). Es handelt sich bei dem Anwesen um eine derzeit ungenutzte Gewerbebrache. Für das Plangebiet hat die Mautner Hausbau GmbH, Bad Wildbad schon eine konkrete Planung vom Architekturbüro Brecht, Neulingen-Bauschlott vorgelegt, die die Entwicklung der Konversionsfläche zu Wohnzwecken vorsieht. Die Umsetzung einer solchen Planung ist jedoch auf der derzeitigen Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Ortsteilen. Im Ortsteil Neuhausen hat die Gemeinde zur Förderung der Wohnfunktion und zur städtebaulichen Erneuerung einen Antrag um die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm gestellt, der im Frühjahr 2014 positiv beschieden wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebietes. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne einer Stärkung der Innenentwicklung durch die Neuordnung vorhandener mindergenutzter Flächen. Die angestrebten Maßnahmen sollen in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen.

Eine Konversion der Flächen des ehemaligen Autohauses hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde und den Entwicklungszielen des Sanierungsgebiets. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu Wohnzwecken zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

3 Lage des Plangebiets

Das ca. 3064 m² große Plangebiet liegt im Westen von Neuhausen südlich der Pforzheimer Straße innerhalb der bebauten Ortslage. Im Westen, Süden und Osten wird es durch bestehende Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 666/1 und 667 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nr. 667/1. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Autohaus, das derzeit leer steht. Die Freiflächen sind weitgehend befestigt / versiegelt. Die Fläche des Plangebiets ist durch eine starke Topographie geprägt. Im Norden liegt die Geländehöhe bei ca. 492,43 m ü. NHN und steigt nach Süden hin bis zu ca. 497,13 m ü. NHN.

Die umliegende bestehende Bebauung wird größtenteils durch 2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Westlich des Plangebiets, in Richtung Ortskern, sind kleinere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe vorzufinden. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Motorradwerkstatt.

5 Konzeption / Planungsziel

Für die Folgenutzung der innerörtlichen Konversionsfläche soll eine Doppel- und Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Dazu ist ein vollständiger Rückbau des bestehenden Gebäudes erforderlich. Die neuen Gebäude im nördlichen Bereich sollen zweigeschossig sein. Aufgrund der Hanglage und um die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude mit dem benachbarten Bestand in Einklang zu bringen, muss im südlichen Teil des Geltungsbereichs mit der Topographie umgegangen werden. Das kann zum Beispiel dadurch erreicht werden, dass der Eingangsbereich auf dem gleichen Niveau wie der Erschließungsweg liegt und die Hauptwohnräume mit Austritt in den Garten im Geschoss darüber liegen. Um die angestrebte Nachverdichtung im Block-Innenbereich zu ermöglichen, sind die Gebäude im rückwärtigen Bereich mit einer privaten Stichstraße zu erschließen. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich, werden weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

7 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Änderungsverfahren vor dem Offenlagebeschluss. Die Flächen des Geltungsbereichs werden darin berücksichtigt und als Wohnbaufläche ausformuliert.

8 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein bestehender Bebauungsplan vor und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

9 Erschließung / Parkierung / ÖPNV

Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Pforzheimer Straße (L 574), worüber das Gebiet sowohl an das innerörtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Erschließung der Grundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, dass in die Pforzheimer Straße mündet, gesichert. Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Der vorhandene Fußweg sowie der Radweg, der auf der Straßenverkehrsfläche untergebracht ist, verlaufen entlang der Pforzheimer Straße. Somit bleibt die Anbindung des Plangebiets mit der Ortsmitte im Osten weiterhin erhalten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Pforzheimer Straße“ (Pforzheimer Straße Ecke Hesselbachstraße) der Linie 741/742 in ca. 80 m Entfernung bedient.

Feuerwehrfahrzeuge / vorbeugender Brandschutz

Die Feuerwehr kann über die Pforzheimer Straße zu den geplanten Neubauten zufahren.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des neuen Baugebiets erfolgt über die bestehenden Versorgungsnetze in der Pforzheimer Straße.

10.2 Entsorgung

10.2.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Pforzheimer Straße.

10.2.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf bis zu einem Versiegelungsgrad von 50% des Plangebiets in vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei einem höheren Versiegelungsgrad sind seitens der Bauherren Maßnahmen zu ergreifen, um das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser zwischenzuspeichern und gedrosselt / zeitversetzt entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes abzugeben.

10.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Pforzheimer Straße.

11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, und von Emissionen, die ggf. vom Vorhaben ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GERLINGER + MERKLE, Schorndorf). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet liegt südlich der Pforzheimer Straße und befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche des Straßenverkehrs auf der Pforzheimer Straße und der Geräusche aus dem Betrieb einer Motorradwerkstatt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Pforzheimer Straße und der westlich liegenden Motorradwerkstatt ermittelt und beurteilt. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten überschritten.

Durch die Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sind auch die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht eingehalten und unter zugrunde legen des Verkehrsaufkommens auf der Pforzheimer Straße sind besondere Schallschutzmaßnahmen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erforderlich. Die durch die Werkstatt verursachten Immissionen auf das Plangebiet werden nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm eingehalten.

12 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (BIOPLAN, Heidelberg), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht sind der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO modifiziert.

In Anwendung des § 1(5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften finden hier keine adäquaten Standortvoraussetzungen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist in der Realität mit Gästen zu rechnen, die nicht aus dem Gebiet selbst kommen. Auch die Grundstückszuschnitte sind nicht für die Unterbringung des durch die Gastronomie verursachten ruhenden Verkehrs ausgelegt. Zugunsten des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und der Wohnruhe im Gebiet sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften deshalb unzulässig. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, weil im hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehaltenen und kleinteiligen Plangebiet für diese Nutzungen weder adäquate Standortvoraussetzungen noch Entwicklungschancen gesehen werden. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind bevorzugt an anderer Stelle mit einer leistungsstärkeren öffentlichen Verkehrserschließung anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich ist und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential mit dem geplanten Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, nicht störenden Handwerksbetriebe. In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind außerdem sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, weil von dieser Nutzung keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters zu erwarten ist.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Weil eine Bebaubarkeit mit Reihen- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden soll, würde die zulässige Grundflächenzahl im Bereich der Reihenmittelhäuser geringfügig überschritten. Da jedoch innerhalb des gesamten Gebietes die Grundflächenzahl eine städtebaulich verträglich Dichte sicherstellt und die festgesetzten überbaubaren Flächen eine ungleiche Verteilung verhindern (keine Gefahr eines „Windhundrennens“), bezieht sich die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf die Fläche des gesamten privaten Baulands im Geltungsbereich. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gemäß § 17 (1)°BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeines Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann durch die in § 19(4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II).

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster durch Höhen in Meter über Normalhöhennull NHN geregelt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Dachaufbauten darf die ausgeführte Traufhöhe überschritten werden. Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern (Element einer Hausgruppe) ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe für beide Doppelhaushälften/die gesamte Hausgruppe gesichert ist. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen begrenzt. Damit bei Doppel- und Reihenhäusern immer an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden muss und zugunsten der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser / Reihenhäuser nur zulässig, wenn der gemeinsame Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte / weiterer Reihenhäuser gesichert ist.

13.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zugunsten der Freiflächenqualität sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen - ausgenommen befestigter Flächen, Zufahrten und Einfriedungen - nur innerhalb überbaubarer Flächen und der jeweils für sie im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Ausnahmeregelung soll dazu dienen, dass auch diese Nebenanlagen möglichst innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Nebenanlagen auch in den Freiflächen zugelassen werden können.

13.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher ist es erforderlich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte/Reihenhaus (Einzelelement einer Hausgruppe) zu begrenzen.

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

Die Festsetzungen zum Bodenschutz, sowie den CEF-Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern den umweltrechtlichen Ausgleich sowie die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

13.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

13.8 Immissionsschutz-

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

13.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachformen, Dachneigungen

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Dachaufbauten, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen auch abweichende Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig. Für Doppelhäuser/Hausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit im Teilbereich 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° und im Teilbereich 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. die gesamte Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist. Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

14.2 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden. Hierbei ist bei einem Gebäude ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe als Gesamtkomplex zu betrachten.

14.3 Dachdeckungen und Fassaden

Zur Grundwasserschonung sind die Metalle Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungen und Fassaden nur in beschichteter Form zulässig. Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig.

14.4 Werbeanlagen und Automaten

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Au-

ßerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Sky-beamer, o.ä. unzulässig. Mit dem Ortsbild unverträgliche Warenautomaten werden ausgeschlossen.

14.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

14.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

14.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

14.8 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

14.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

14.10 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser

In die vorhandene Mischwasserkanalisation können 50% der Flächen im Plangebiet entwässert werden, daher ist bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % aus hydraulischen Gründen und zur Entlastung bzw. zur Vermeidung einer Überlastung der Abwasseranlagen das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.

15 Städtebauliche Zahlen

Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	3.064 m ²	100%
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.064 m ²	