

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rappenäcker Ost“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Altdorf besteht nach wie vor ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Das letzte größere Baugebiet Bühl im Osten der Gemeinde wurde ab dem Jahre 2012 erschlossen und sukzessive bebaut. In den vergangenen Jahren lag der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde verstärkt auf dem Innenbereich. Neben der Entwicklung auf dem „Sonnergarten“-Areal wurden auch im Zuge des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ durch weitere Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

In den letzten zwei Jahren wurden zudem die vorhandenen Baulücken in der Gemeinde erfasst und die weiteren Entwicklungspotenziale ermittelt. Ein Großteil der bestehenden Baulücken befindet sich in privatem Eigentum und stehen der Gemeinde somit nicht zur Verfügung. Die Gemeinde selbst hat aktuell keine Baugrundstücke in ihrem Eigentum.

Diese Situation hat den Gemeinderat veranlasst, sich intensiv mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung und der Bereitstellung von Bauland zu befassen. Der Flächennutzungsplan 2020 des GVV Altdorf – Hildrizhausen – Holzgerlingen stellt im Osten der Gemeinde, angrenzend an das Gebiet „Bühl“, eine geplante Wohnbaufläche dar. Weitere Entwicklungsflächen für das Wohnen sind im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2017 wurde es den Städten und Gemeinden jedoch zeitlich befristet ermöglicht, Bebauungspläne für Wohnbauland auch für solche Flächen aufzustellen, die im Flächennutzungsplan nicht als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt sind (§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die sich dadurch ergebenden Möglichkeiten haben den Gemeinderat daher veranlasst, sich hinsichtlich der Erschließung eines möglichen neuen Wohngebietes auch intensiver mit anderen Standortoptionen in der Gemeinde auseinander zu setzen. Dieser Prozess hat in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rappenäcker Ost“ gemündet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines kleinen Wohngebietes zu schaffen.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Regionalplanung:

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 2020 ist die Gemeinde Altdorf als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (PS 2.4.2 (Z)). In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (PS 2.4.0.8 (Z)).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### 3 Bedarf

Der Flächennutzungsplan stellt im Osten der Gemeinde im Anschluss an das Gebiet „Bühl“ eine geplante Wohnbaufläche mit ca. 2,3 ha Fläche dar. Weitere Entwicklungsf lächen für Wohngebiete sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

In den vergangenen Jahren konnten insgesamt 23 Baulücken durch die privaten Eigentümer geschlossen werden. Aktuell sind noch 57 Baulücken durch die Gemeinde erfasst. Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer begrenzten Möglichkeiten bestrebt die Grundstücke sukzessive einer Bebauung zuzuführen.

Im Rahmen der durchgeführten Alternativenprüfung unter Einbeziehung der Möglichkeiten, die der § 13b BauGB den Gemeinden eröffnet hatte, wurden auch erste Gespräche mit den Eigentümern der Flächen geführt. Neben der allgemeinen Mitwirkungsbereitschaft wurde dabei insbesondere ein Fokus auf die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gelegt. Durch die Maßgabe, möglichst viele Flächen in das Eigentum der Gemeinde zu bringen soll die Entstehung weiterer Baulücken bei der Erschließung eines neuen Wohngebietes vermieden werden. Diese Maßgabe führt zu der Entscheidung, zunächst zwei kleinere Wohngebiete unter Ausnutzung der Möglichkeiten des § 13b BauGB außerhalb den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszuweisen.

#### Gemeinde Altdorf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung nach Plausibilitätsprüfung (15.02.2017)

Grundlagen					
Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung					
Bruttowohndichte	55 EW/ha				
Planungszeitraum 2020-2035	15 Jahre				
Einwohner 2020*	4.585				
Einwohnerprognose 2035***	4.779				
Einwohnerprognose 2035°	4.590				

<b>EZ*</b>	=	<b>EZ1 + EZ2</b>		
<b>EZ1</b>	=	$\frac{EW \times 0,3 \times \text{Anzahl Jahre Planungszeitraum}}{100}$		
<b>EZ2</b>	=	<b>Prognose Zieljahr</b> - <b>Einwohner Zeitpunkt Planaufstellung</b>		

\*EZ = Einwohnerzuwachs

\* Datengrundlage für die Bedarfsberechnung StaLa: Stand 09/2020

\*\* Bruttofläche = ohne Abzug Baulücken

\*\*\* obere Variante mit Wanderungen

° obere Variante ohne Wanderungen

Altdorf					
<b>Berechnung (mit Wanderungen)</b>					
EZ1	206 EW				
EZ2	194 EW				
EZ	400 EW				
Prognose Wohnbauflächenbedarf**	7,28 ha				

<b>Berechnung (ohne Wanderungen)</b>					
EZ1	206 EW				
EZ2	5 EW				
EZ	211 EW				
Prognose Wohnbauflächenbedarf**	3,84 ha				

Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Altdorf des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ergibt sich für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung nach

dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung des Wirtschaftsministeriums vom 15.02.2017 für den Prognosehorizont 2035 ein Bedarf von ca. 3,8 ha.

Der prognostizierte Bedarf überschreitet somit die im Flächennutzungsplan dargestellten Potentiale. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde keinen Zugriff auf die Potentiale im Bestand hat wird die Entwicklung eines Baugebietes außerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bedarfes als sinnvoll erachtet.

## **4 Bestehendes Planungsrecht**

### 4.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Rappenäcker“ von 1961 mit einer Deckblattänderung aus dem Jahr 1972 an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO fest. Im Bereich der Taubenstraße besteht eine Überlagerung mit dem vorliegenden Plangebiet.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Holzgerlinger Weg Nord I“ von 1997 an das Plangebiet. Dieser setzt für die Flächen in seinem Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Mit dem aktuellen Plangebiet besteht eine Überschneidung im Bereich der Finkenstraße.

### 4.2 Innerhalb des Plangebietes

Für den engeren Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne.

## **5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes und wird im Osten durch die Finkenstraße, im Süden durch die Taubenstraße sowie im Norden durch den bestehenden Wiesenweg in Verlängerung der Straße Oberes Erlach begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Ackerflur.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1743 (teilweise), 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 (teilweise), 1805/1, 1805/2 und 1826 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## **6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Beendigung gem. § 215a BauGB**

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelte die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Städte und Gemeinden konnten gemäß § 13b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen, vorausgesetzt die Flächen schließen an bebaute Ortsteile an. Die Neuregelung war befristet: das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne musste bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet worden sein, der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden müssen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtete sich nach § 13a BauGB.

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. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.

In der Folge hat der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a eingefügt wurde, der die Beendigung von noch nicht abgeschlossenen Bebauungsverfahren nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Wesentlicher Inhalt dieser ist die Vorgabe, dass auch Bebauungspläne die bislang gem. § 13b BauGB aufgestellt wurden, einer Umweltprüfung (umweltrechtliche Vorprüfung) bedürfen und ggfls. ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Die umweltrechtliche Vorprüfung wurde durchgeführt und kommt in der Abwägung aller wesentlichen Belange zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rappenäcker Ost“ soll daher gem. § 215a Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 215a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 215a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird einem gesonderten Umweltbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

## **8 Bestand**

### 8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht aus bislang ackerbaulich genutzten Flächen. Die am südlichen Gebietsrand gelegene Taubenstraße weist bislang keinen satzungsgemäßen Ausbau auf.

Die bestehende Bebauung südlich der Taubenstraße besteht aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit bis zu 2 Geschossen. Die Bebauung westlich an der Finkenstraße ist durch eine Verdichtung mit Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau geprägt.

### 8.2 Topographie

Das Plangebiet ist mit einem Höhenanstieg von 1 m zwischen südlichem und nördlichem Gebietsrand nahezu eben.

### 8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 8.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 8.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Finkenstraße sowie über die Achse Römerstraße - Alemannenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der Holzgerlinger Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

### 8.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 8.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 8.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## 9 **Artenschutz**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit den Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Aus diesem Grund wurden im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Untersuchungen des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurde in einem ersten Schritt anhand der Habitatausstattung geprüft, welches Artenspektrum in Frage kommt und für diese im Anschluss im Frühjahr 2024 vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Dies betrifft insbesondere die Artengruppe der bodenbrütenden Vögel (Feldlerche) sowie der Tag und Nachtfalter (Großer Feuerfalter). Ein Vorkommen der Feldlerche konnte im näheren Umfeld tatsächlich nachgewiesen werden. Da Feldlerchen jedoch einen gewissen Abstand zu Siedlungsgebieten einhält konnte ein Vorkommen im unmittelbaren Plangebiet oder daran angrenzend nicht nachgewiesen werden. Ebenso konnte kein Nachweis für das Vorkommen des Großen Feuerfalters erbracht werden. Eine Betroffenheit durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Für die sonstigen Artengruppen fehlen die entsprechenden Habitateigenschaften.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 10 **Planungsziele und Planungskonzeption**

### 10.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen. Es ist vorgesehen, die Finkenstraße nördlich der Taubenstraße auf eine Breite von 5,50 m zu verbreitern. Die Römerstraße soll mit dem vorhandenen Querschnitt in westlicher Richtung durch das Plangebiet fortgeführt werden. Im Norden wiederum soll die Straße Oberes Erlach ebenfalls in westlicher Richtung verlängert werden. Langfristig sollen so einzelne Quartiere unter Einbeziehung bestehender Straßenachsen entstehen.

## 10.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Bebauung soll in Abstufungen zum Ortsrand hin erfolgen. Die Bebauung im Norden soll maximal 2 geschossig mit begrünten, flachgeneigten Satteldächern erfolgen. Südlich davon soll ein Mix aus Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern mit bis zu 3 Vollgeschossen entstehen. Hinsichtlich der Dachformen soll größtmögliche Flexibilität zugelassen werden, unabhängig von der Form sind diese jedoch jeweils zu begrünen (siehe auch nachfolgend Entwässerung).

## 10.3 Entwässerung

Da für das Gebiet keine geeignete Vorflut in unmittelbarer Nähe besteht soll zunächst ein Mischsystem vorgesehen werden. Der südlichste Bauplatz wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Finkenstraße angeschlossen. Aufgrund der Kapazität dieses Kanals darf jedoch max. 1l/s eingeleitet werden, entsprechend ist auf dem Grundstück eine Regenrückhaltung zu dimensionieren. Die Baugrundstücke im Norden des Plangebietes werden ebenfalls dauerhaft im Mischsystem entwässert, jedoch führt dieser Kanal über die Römerstraße.

Die Grundstücke, welche an die Römerstraße angrenzen sollen für ein Trennsystem vorbereitet werden. Zunächst werden diese jedoch ebenfalls im Mischsystem über die Römerstraße entwässert bis eine westliche Gebietserweiterung eine Weiterführung des vorbereiteten Regenwasserkanals in Richtung Maurener Straße ermöglicht. Dort befindet sich bereits ein geeigneter Regenwasserkanal.

Da die Kapazität der bestehenden Mischwasserkanäle begrenzt ist, ist eine zwingende Rückhaltung des Regenwassers in Form einer Dachbegrünung notwendig.

# 11 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

## 11.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Die gewählten Gebäudehöhen sind auf den umgebenden Bestand und die städtebauliche Planung abgestimmt. Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

## 11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Dadurch können entsprechend der städtebaulichen Planung vielfältige Gebäude von Einzel- über Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

## 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Unterirdische Bauwerke, die optisch nicht in Erscheinung treten, dürfen die Baugrenzen jedoch überschreiten.

### 11.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum und mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

### 11.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

### 11.7 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Dort, wo dies zur Eingrünung des Straßenraumes sinnvoll ist sind wünschenswerte Standorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## 12 **Örtliche Bauvorschriften**

### 12.1 Dachform, Dachneigung, Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

### 12.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

### 12.3 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 13 Bodenordnung

Die Gemeinde kann einen Großteil der Grundstücke erwerben, eine Umlegung ist nicht erforderlich.

### 14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.595 m<sup>2</sup> (ca. 0,65 ha).

1.	<b>Gesamtfläche</b>	<b>6595 m<sup>2</sup></b>	
2.	<b>Bruttobauland (Bbl)</b>	<b>6595 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
	Verkehrsflächen	1924 m <sup>2</sup>	29,2%
	<i>Straßen einschl. Gehwege</i>	1924 m <sup>2</sup>	29,2%
	<i>Parkierung</i>	0 m <sup>2</sup>	0,0%
	<i>Spiel- und Platzfläche</i>	0 m <sup>2</sup>	0,0%
	öffentliche Grünflächen	55 m <sup>2</sup>	0,8%
3.	<b>Nettobauland</b>	<b>4616 m<sup>2</sup></b>	<b>70,0%</b>

4.	<b>Gesamtzahl Grundstücke</b>	<b>- stck</b>	
	<b>Gesamtzahl Gebäude</b>	<b>9 stck</b>	
	davon Einzel- Doppelhäuser	4 stck	44,4%
	davon Reihenhäuser	3 stck	33,3%
	davon Mehrfamilienhäuser (MFH)	2 stck	22,2%
	Bruttogeschossfläche (BGF)	2555 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche (Wfl = 80% BGF)	2044 m <sup>2</sup>	

5.	<b>öffentliche Parkplätze</b>	ca.	<b>0 stck</b>	0,0 / WE
	<b>angenommene Wohneinheiten</b>	ca.	<b>31 stck</b>	47 WE / ha Bbl
	(EH/DH x 1,3, RH x 1,0, MFH Wohnungsgröße 90 m <sup>2</sup> )			
	<b>angenommene Einwohner</b>	ca.	<b>65 stck</b>	98 EW / ha Bbl
	(Wohneinheiten x 2,1 (Stand 2022))			

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18