

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nördlich der Erlachau“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Erlachau“

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 „Sonngarten“-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 „Nördlich der Erlachau“ 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)).

Östlich an das Plangebiet schließt eine Grünzäsur an. In diese wird nicht eingegriffen.

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 weitgehend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Lediglich Teilflächen der Flurstücke Nr. 1582 und 1581 sind als Wohnbauflächen 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 der 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				

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

*EZ = Einwohnerzuwachs

* Datengrundlage für die Bedarfsberechnung StaLa: Stand 09/2020

** Bruttofläche = ohne Abzug Baulücken

*** obere Variante mit Wanderungen

° obere Variante ohne Wanderungen

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

Berechnung (ohne Wanderungen)					
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

Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Altdorf-Ost, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1997 an. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Bereich der Zufahrtsstraßen überschneidet sich das aktuelle Plangebiet mit diesem Bebauungsplan.

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 Osten des Gemeindegebietes an der Schillerstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 1581 (teilweise), 1581/1, 1582 (teilweise), 1590 (teilweise), 1649, 1650, 4217 (teilweise) und 4400 (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 m² 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 „Nördlich der Erlachau“ 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

Die Flächen im Plangebiet sind bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche lediglich ein geringes Gefälle von Nord nach Süd aufweisen. Die angrenzende Bebauung ist durch einen Mix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit steilen Satteldächern geprägt.

8.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

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

8.3 Eigentum

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

8.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Schillerstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die in ca. 400 m Luftlinie entfernte Bushaltestelle an der Holzgerlinger Straße ist fußläufig in einem noch bequem erreichbaren Radius gelegen.

8.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

8.6 Denkmale

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

8.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 25 m der Erlachgraben.

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 dem 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). 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. 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 Erschließung erfolgt über Stichstraßen von der Schillerstraße aus. Im Falle der nördlichen und der südlichen Stichstraße sind dies bislang landwirtschaftliche Wege, welche zu 5,50 m breiten Straßen ausgebaut werden soll. Die im Plangebiet mittig liegende Erschließung wird in Form der Verlängerung einer bereits vorhandenen Stichstraße durchgeführt. Diese weist einen deutlich geringeren Querschnitt von 3,50 m auf.

Da für die Erschließungsstraßen baulich keine Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorgesehen ist, sind Mülltonnen usw. zur Abholung an der Schillerstraße aufzustellen.

10.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung soll in Anlehnung an den Bestand durch einen Mix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Hinsichtlich der Kubatur sollen sich diese mit 2 Vollgeschossen und Satteldächern in die vorhandene Ortsrandbebauung einfügen.

10.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt, mit Ausnahme des nördlichsten Baugrundstückes, im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz in der Schillerstraße eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in einem Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser wiederum mündet in die Erlach (Vorflut).

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 (Traufhöhe, Firsthöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Die gewählten Trauf- und Firsthöhen sind auf den umgebenden Bestand abgestimmt, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

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 eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. Durch diese Festlegung kann eine große Bandbreite an Gebäudeformen entstehen, gleichzeitig wird jedoch gewährleistet, dass sich diese hinsichtlich ihrer Ausdehnung in den Bestand einfügen.

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 m³ 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 Geh- und Fahrrechte

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Regenwasserkanal zur Erlachaue notwendig. Da dieser aufgrund fehlender öffentlicher Flächen in Teilbereichen über die geplanten Baugrundstücke verlaufen soll wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Zum

Schutz des Kanals wird zudem die Überbaubarkeit und die Bepflanzung im Bereich des Leitungsrechts eingeschränkt.

11.8 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes ist entlang des Gebietsrands zudem ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt.

12 **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine Dachlandschaft entstehen, die sich in die vorhandene Dachlandschaft integriert und ruhig in Erscheinung tritt. Die gewählte Dachform in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude soll dies gewährleisten.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune bis braune Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sind sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen min. extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird darüber hinaus mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

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

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

12.3 Dachgauben

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

12.4 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.

12.5 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.

12.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen vorgeschrieben. Da die Anlagen Bestandteil der Gebietsentwässerung sind, sind das Fassungsvermögen und die Drosselung des Abflusses vorgeschrieben. Dabei steht es den Bauherren frei, ein zusätzliches Rückhaltevolumen für die eigene Nutzung des Regenwassers zu erstellen (Zweikammerzisternen).

13 Bodenordnung

Da die Gemeinde Altdorf voraussichtlich alle Flächen im Geltungsbereich erwerben und so neuordnen kann ist eine Umlegung nicht erforderlich.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.245 m² (ca. 0,5 ha).

1.	Gesamtfläche	5245 m²	
2.	Bruttobauland (Bbl)	5245 m²	100%
	Verkehrsflächen	704 m ²	13,4%
	<i>Straßen einschl. Gehwege</i>	704 m ²	13,4%
	<i>Parkierung</i>	0 m ²	0,0%
	<i>Spiel- und Platzfläche</i>	0 m ²	0,0%
	öffentliche Grünflächen	0 m ²	0,0%
3.	Nettobauland	4541 m²	86,6%

4.	Gesamtzahl Grundstücke	- stck	
	Gesamtzahl Gebäude	9 stck	
	davon Einzel- Doppelhäuser	4 stck	44,4%
	davon Reihenhäuser	3 stck	33,3%
	davon Mehrfamilienhäuser (MFH)	2 stck	22,2%
	Bruttogeschossfläche (BGF)	1747 m ²	
	Wohnfläche (Wfl = 80% BGF)	1398 m ²	

5.	öffentliche Parkplätze	ca.	0 stck	0,0 / WE
	angenommene Wohneinheiten	ca.	24 stck	45 WE / ha Bbl
	(EH/DH x 1,3, RH x 1,0, MFH Wohnungsgröße 90 m ²)			
	angenommene Einwohner	ca.	50 stck	95 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