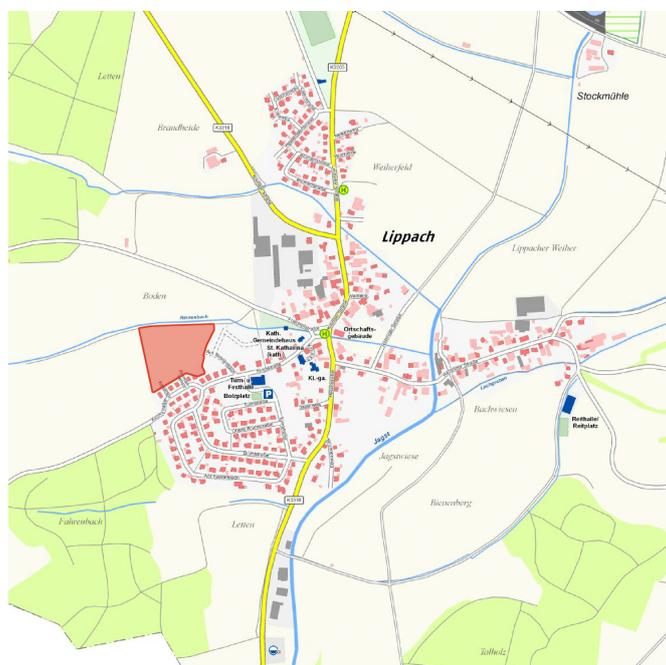


OSTALBKREIS
GEMEINDE WESTHAUSEN
ORTSTEIL LIPPACH

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“RINNENBACH – 1. ERWEITERUNG“



BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 21.11.2018

a2Plan
INGENIEURE

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 Adelmansf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363-919794
walter@la-walter.de
www.la-walter.de

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 5.900 Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 8 Ortsteile. Der Teilort Lippach liegt etwa 5 km nordöstlich von Westhausen und zählt ca. 1.000 Einwohner.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund anhaltender Nachfrage, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ort, ist die Gemeinde Westhausen bestrebt, neue Wohnbauflächen in Westhausen sowie den Teilorten anbieten zu können und somit einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken. Die günstige Lage an der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 bewirkt, dass sich viele junge Familien, trotz eines entfernten Arbeitsplatzes für den Wohnsitz in Westhausen oder einem der Teilorte entscheiden.

Aktuell verfügt die Gemeinde Westhausen über nur wenige kleine Flächen im FNP, die für eine künftige Wohnbaunutzung tatsächlich zur Verfügung stehen. Die Flächen W1,1, W1,2 und W1,3 am nördlichen und westlichen Ortsrand von Westhausen, mit jeweils einem Hektar oder weniger, sind noch unbebaut und für die Abrundung bzw. Ergänzung vorhandener Wohngebiete in Westhausen vorgesehen, um zumindest einen Teil der anhaltenden Nachfrage direkt in Westhausen abzudecken.

Die Flächen W1,4 und W2,1 sind bereits überplant und die Grundstücke weitestgehend veräußert (s.u. Bewerberliste Wohngebiet „Reichenbach“). Die Planung am Wohngebiet „Reichenbach“ (W2,1) hat ergeben, dass das Wohngebiet W2,2, auf Grund der Lärmbelastung durch die Bahntrasse sowie der B29, voraussichtlich nur mit großem Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden könnte.

Im Teilort Westerhofen ist die Fläche W3,1, mit einer Größe von 0,6 ha, im FNP für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehen. Diese Grundstücke sind aber auf Grund ihrer Hanglage ohne die südlich angrenzenden Flächen nicht wirtschaftlich zu erschließen. Die für die Erschließung notwendigen privaten Grundstücke können momentan von der Gemeinde nicht erworben werden.

Für Lippach ist im FNP keine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es sind lediglich zwei Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung eingetragen. Die Bewerberlisten, mit zahlreichen abgelehnten Interessenten, zeigen aber, dass ein anhaltender Bedarf in Lippach besteht.

Neben der Entwicklung neuer Wohngebiete ist die Gemeinde Westhausen auch darum bemüht, leere Bauplätze in Westhausen und den Teilorten, einer Bebauung zuzuführen. Deshalb wird regelmäßig eine Bestandsliste der vorhandenen Baulücken erhoben (siehe „Zusammenfassung der kommunalen Ergebnisse aus der Erhebung vom Frühjahr 2017“ von ProRaum Consult, Karlsruhe, einzusehen bei der Gemeinde Westhausen). Die überwiegend privaten Eigentümer der Grundstücke sind aber nur zu einem geringen Anteil bereit diese zu veräußern. Zwischen 2014 und 2017 konnten 22 Baulücken „abgebaut“ werden. Soweit eine Bebauung weiterer Baulücken im Einzelfall zu ermöglichen ist, wird dies natürlich weiterhin forciert und unterstützt.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Verdichtung der bestehenden Bebauung verfolgt. Aktuell sind drei Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten in der Planung bzw. Umsetzung. Solche Projekte werden auch in

Zukunft unterstützt, können aber auf Grund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grundstücke und der auch nur begrenzten Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, nicht als ausschließliches Wohnangebot umgesetzt werden.

Trotz der o.g. Bemühungen zur Nachverdichtung führen die beschriebenen eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten leider dazu, dass einer sehr großen Anzahl an Bewerbern und Interessenten für Baugrundstücke in Westhausen sowie den Teilorten regelmäßig abgesagt werden musste sowie auch in Zukunft abgesagt werden muss, wenn keine neuen Bauflächen angeboten werden können.

Für das Wohngebiet „Rinnenbach“ in Lippach, an das das Plangebiet unmittelbar anschließen wird, ergingen zwischen 2015 und 2017 zwölf Absagen an Interessenten aus Westhausen sowie aus Nachbargemeinden.

Für das Wohngebiet „Reichenbach“ in Westhausen, dessen 33 Bauplätze im Frühjahr 2018 vergeben werden sollen, existiert eine Bewerberliste mit aktuell 119 Bewerbern aus Westhausen sowie aus Nachbargemeinden.

(Beide Listen können bei der Gemeinde eingesehen werden).

Mit dem gewählten Plangebiet soll der Bedarf in Lippach für die nächsten Jahre gedeckt werden können. Die Gemeinde hat sich für eine Fläche entschieden, die im FNP für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist und die kurzfristig auch von der Gemeinde erworben werden kann.

Das Plangebiet wird als „2. Bauabschnitt“ des mit dem B-Plan „Rinnenbach“ begonnenen „1. Abschnittes“ des Wohngebietes am Rinnenbach umgesetzt.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Ortsteil Lippach und ist Teil der gesamten Wohnbauentwicklungsflächen der Gemeinde Westhausen. Zur Sicherung der geordneten Entwicklung Lippachs ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 5.900 m² und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB (in Kraft getreten am 13.05.2017) gewählt.

Im beschleunigten Verfahren stehen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Keine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§6 BauGB sowie nach §10 Abs. 2 BauGB)

Obwohl im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 abgesehen werden kann, hat sich die Gemeinde Westhausen dazu entschlossen, diese dennoch durchzuführen, um möglichst frühzeitig alle eingehenden Bedenken oder Hinweise in der Planung berücksichtigen zu können.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg wird ersichtlich, dass die geplante Wohnbaufläche „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz“ liegt.

Im Umfeld des Plangebiets wurden ein „Regionaler Grünzug“ und ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“ als Ziele der Raumordnung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Regionalen Grünzuges und hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele.

Der „Schutzbedürftige Bereich für die Erholung“ wird im nordwestlichen Bereich tangiert.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg“.

Im FNP (2008) ist der Planbereich als Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ nicht betroffen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung des südlich und südöstlich des Plangebietes liegenden Wohngebietes „Rinnenbach“ (B-Plan rechtskräftig seit: 12.05.2005; „Rinnenbach – 1. Änderung“ rechtskräftig seit: 02.10.2014) entwickelt, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ befindet sich westlich des Ortskerns von Lippach. Der höchste Punkt des Gebietes mit 518 m über NN liegt im Südwesten. Das Gelände ist mit einem Gefälle von ca. 6% in Nordrichtung geneigt. Den Tiefpunkt bildet der Verlauf des Rinnenbachs.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die gesamte Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt. Südlich des Rinnenbachs verläuft ein Wirtschaftsweg, der zahlreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und westlich des Plangebietes erschließt.

Der Ortskern, wo sich auch der Kindergarten befindet, liegt ca. 400m entfernt.

Die nächste Schule, die Propsteischule (Gemeinschaftsschule mit Werkrealschule) im Zentrum von Westhausen, wird über den regionalen Busverkehr erreicht.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,24 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg entlang des Rinnenbachs, der im Osten an der Verlängerung der Straße „Am Rinnenbach“ beginnt,
- im Westen durch die freie Landschaft mit Ackerflächen,
- im Süden und Osten durch die Wohnhäuser des Wohngebietes „Rinnenbach“ (B-Plan rechtskräftig seit: 12.05.2005; „Rinnenbach – 1. Änderung“ rechtskräftig seit: 02.10.2014).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Flst. Nr.: 234, 219/18.

4.3 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- im gesamten Bereich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Flst.Nr. 234 und 219/18),

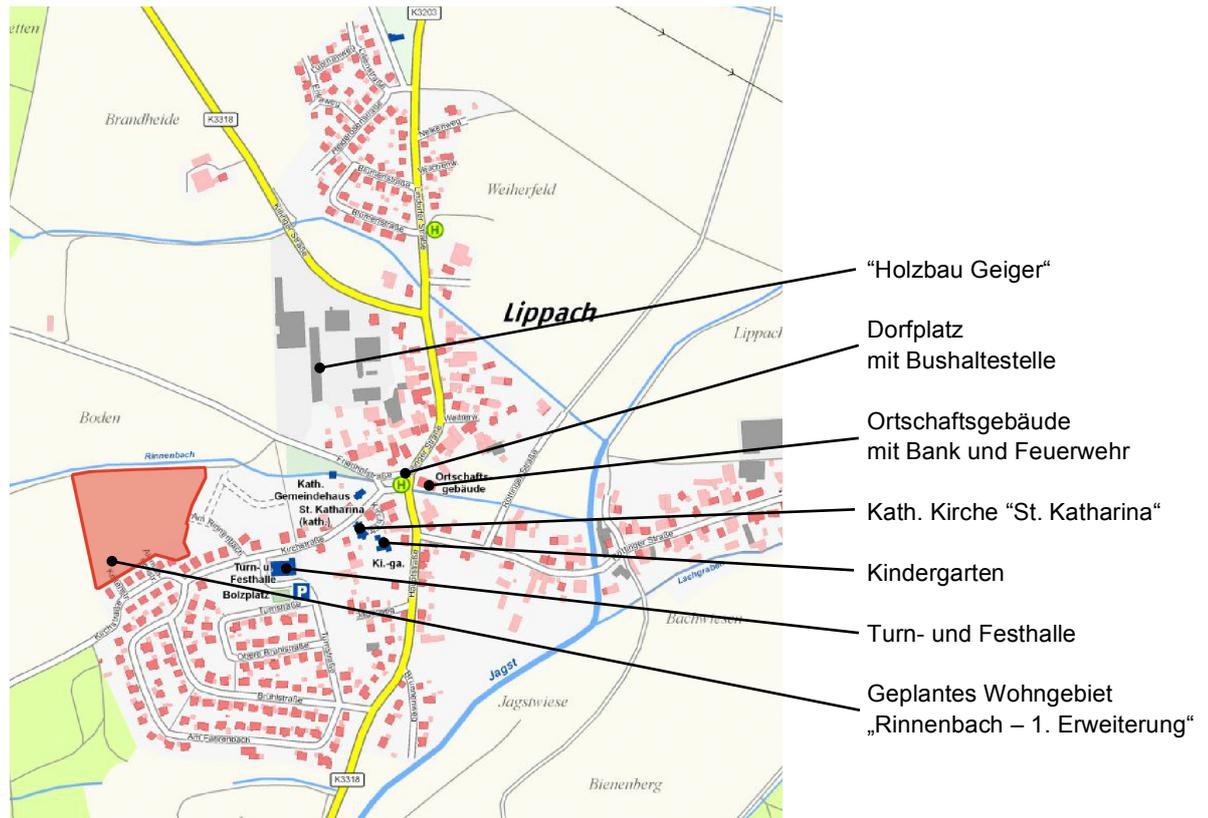
Die Grundstücke sind noch nicht im Eigentum der Gemeinde.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Daran anschließend, in östlicher Richtung, folgt der alte Ortskern mit Bushaltestelle, Kath. Kirche, Kindergarten und dem Ortschaftsgebäude, das neben Gemeinderäumen auch die Bank und die Feuerwehr beheimatet.

Nordöstlich des geplanten Gebietes befindet sich der Holzbaubetrieb Geiger. Der Sägebetrieb der Firma Geiger wurde 2013 geschlossen.



4.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation.

4.5.1 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ wird ein Geotechnischer Bericht erstellt, der über die Beschaffenheit des Bodens, hydrogeologische Verhältnisse und die Gründung von Bauwerken Aussagen trifft. Die Ergebnisse der Untersuchung können beim Grundstückskauf bei der Gemeinde eingesehen werden.

4.5.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärmimmissionen

Im Zuge der Planung für das Wohngebiet „Rinnenbach“ wurde im Jahr 2004 von der Ingenieurgesellschaft Pressel und Molnar aus Urbach eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu klären, ob die vom Sägewerk Geiger ausgehenden Schallemissionen Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet haben werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass an keinem der untersuchten Immissionssorte die zulässigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohn-

gebiete überschritten werden. Da nachts im Regelfall kein Sägewerksbetrieb stattfindet, sind nur die Orientierungswerte für tags ausschlaggebend.

Es sind somit keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Untersuchung wurde auf Grundlage des damaligen B-Plan Vorentwurfes durchgeführt. Die Erschließung und die Stellung der Gebäude im geplanten Wohngebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ weicht zwar von dieser Planung ab, die Lage der nördlichen und damit am ehesten betroffenen Gebäudereihe, ist aber nahezu deckungsgleich mit der damaligen Planung und somit vergleichbar.

2013 wurde der Sägebetrieb der Firma Geiger eingestellt. Die heute weiterhin agierende Firma „Holzbau Geiger“ führt Arbeiten mit geringeren Lärmimmissionswerten aus.

4.7 Erschließung

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist bereits über die Straße „Am Rinnenbach“ von Osten und über die Alemannen- und die Keltenstraße von Süden erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der das Gebiet von Norden tangierende Feldweg erschließt die weiter im Westen und Norden liegenden Ackerflächen und wird von der Erschließungsplanung nicht berührt.

4.7.1 Ver- und Entsorgung

Das angrenzende Baugebiet „Rinnenbach“ wird im modifizierten Mischsystem (nördlicher Teil) bzw. im Mischsystem (Kirchstraße) entwässert.

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Westhausen betrieben, das Stromnetz wird von der Netzgesellschaft Ostwürttemberg betrieben. Die Telekom stellt die Fernmeldeversorgung des Gebietes sicher.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Realisierung einer zeitgemäßen und gut durchgrünt Wohnsiedlung mit landschaftlicher Einbindung durch grünordnerische Maßnahmen.

Für die städtebauliche Planung der Wohnsiedlung "Rinnenbach – 1. Erweiterung" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen Baugrundstücken in Lippach;
- Vervollständigung des 1. Abschnittes des Wohngebietes am Rinnenbach zu einer zusammenhängenden eigenständigen Siedlung;
- Schaffung einer hohen Wohnqualität;
- Ausbildung einer wirtschaftlichen Erschließung in Anlehnung an die bestehenden Straßen;
- Ausformung eines durchgängig durchgrünt und langfristig wirksamen Siedlungsrandes;
- Förderung energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung;

- Umsetzung einer erhöhten Einwohnerdichte durch Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern.

5.2 Bebauungskonzept

Für das Gebiet westlich des Ortskerns von Lippach wurde bereits 2004 ein Vorentwurf für ein 7,33 ha großes Wohngebiet mit 75 Grundstücken erarbeitet.

Diese Planung umfasste zum damaligen Zeitpunkt auch die gesamte Fläche des Flst.-Nr. 235.



Entwurf für den Bebauungsplan "Rinnenbach" mit der ursprünglich geplanten Fläche von 7,33 ha
Geo Data Westhausen, 02.07.2004

Da die 7,33 ha in Relation zur bestehenden Bebauung Lippachs, einen überproportionalen Zuwachs bedeutet hätten, wurde erst mal nur ein Teil der überplanten Fläche mit dem Bebauungsplan "Rinnenbach" mit einem Geltungsbereich von 2,9 ha, umgesetzt. Für eine spätere Erweiterung wurden Anschlussstellen an den Erschließungsstraßen vorgesehen.



Bebauungsplan "Rinnenbach" mit einem Geltungsbereich von 2,9 ha
Geo Data Westhausen, 23.03.2005

In der Zwischenzeit sind 12 Jahre vergangen und nahezu alle Bauplätze des Wohngebietes "Rinnenbach" wurden bebaut. Auf Grund weiter anhaltender Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser soll das Wohngebiet "Rinnenbach" Richtung Norden erweitert werden.

Da das westliche große Flurstück Nr. 235 zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung steht, ist es notwendig, die Erschließung der Fläche, ausgehend von den drei vorhandenen Anschlussstellen an der Keltenstraße, der Alemannenstraße sowie der Straße "Am Rinnenbach", neu zu überplanen.

Nach Abwägung aller Kriterien hat der Gemeinderat dem Konzept "Rinnenbach – 1. Erweiterung", mit ca. 2,24 ha zugestimmt.

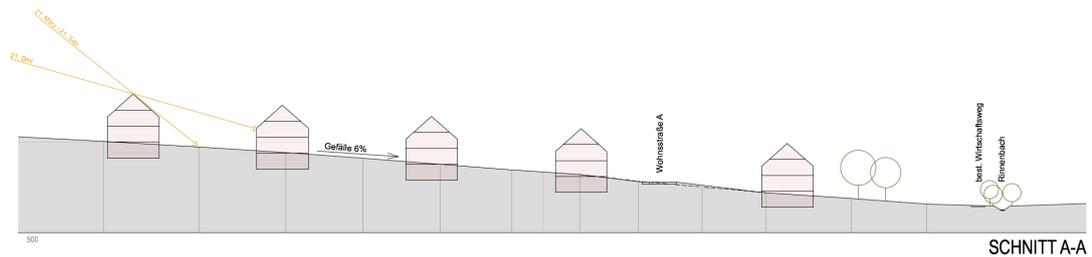


Bebauungsplan-Vorentwurf "Rinnenbach – 1. Erweiterung" mit einem Geltungsbereich von 2,24 ha
bloss architektur Stuttgart/Adelmannsfelden, 21.06.2017

Da mit dem Bebauungsplan "Rinnenbach" in gewisser Weise nur ein erster Bauabschnitt der ursprünglich angedachten Bebauung umgesetzt wurde, und dies durch die drei bereits ausgebauten Anschlussstellen der vorhandenen Erschließungsstraßen auch für jeden ersichtlich ist, war es ein wichtiges konzeptionelles Ziel der Planung, das bisher fragmenthaft umgesetzte Wohngebiet durch die neu hinzu kommende Bebauung zu vervollständigen und mit einem begrünten Ortsrand abzurunden. Durch die Realisierung des Plangebietes kommt es somit zu keiner Ausweitung der Siedlungsfläche in westlicher Richtung.

Im Baugebiet können ca. 20 Wohnhäuser realisiert werden. Davon sind 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten vorgesehen. Die Größen der Grundstücke, die für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, variieren zwischen 560 m² und 670 m² (Teilweise zuzüglich je ca. 150 m² und einmalig 280 m² private Grünfläche, die nicht bebaut werden darf). Die Grundstücke, die für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, haben eine Größe zwischen 900 m² und 1.000 m².

Alle Gebäude sind parallel zum Hang und damit auch Richtung Süd bzw. Südwest ausgerichtet. In Kombination mit den angestrebten Grundstückszuschnitten (Ausdehnung in Ost/West-Richtung geringer als in Nord/Süd-Richtung) werden trotz Nordhang und durchschnittlich großer Grundstücke, Gebäudeabstände erreicht, die die uneingeschränkte Nutzung von passiver Sonnenenergie, auch im Winter, sicher stellen.



Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an der Bestandsbebauung des Wohngebietes „Rinnenbach“, um eine harmonische Gesamtwirkung zu erhalten und den Eindruck eines Wohngebietes zu unterstützen.

Allerdings soll – im Vergleich zu den umliegenden Wohngebieten – eine höhere Einwohnerdichte angestrebt werden. Dies soll durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.

Da sich auf Grund der vorhandenen Straßenanschlussstellen, in Kombination mit dem geneigten Geländeverlauf, zahlreiche Grundstückszuschnitte ergeben, die sich nicht für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen, wurden gezielt die Bereiche ausgesucht, die auf Grund einer flexibleren Grundstücksteilung, optimal auf die Erfordernisse eines Mehrfamilienhauses zugeschnitten werden können.

Gleichzeitig schafft diese vorab abgestimmte Grundstückszuteilung Planungssicherheit im Bezug auf die zu erwartende Nachbarbebauung.

Trotz des Wunsches nach verdichteter Bebauung, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass das Baugebiet als Abrundung der umliegenden Einfamilienhausgebiete ausgeführt wird, einen möglichst harmonisch zur freien Landschaft übergehenden Ortsrand ausbilden soll und als Bereich abseits des Ortskerns teilweise von nur 4,75 m breiten Zufahrtsstraßen angefahren werden kann. Aus diesem Grund ist die Anzahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern auf vier begrenzt.

Bei Umsetzung aller 6 Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Einwohnerdichte von 58 EW / ha (1,3 WE je Einfamilienhaus, 4 WE je Mehrfamilienhaus; 2,3 EW je WE; allgem. Wohngebiet + Verkehrsfläche + private Grünfläche = 1,68 ha).

Die GRZ wird überwiegend mit 0,3 festgesetzt (GRZ im B-Plan „Rinnenbach“: 0,35). Auf diese Weise soll die Bebauung mit kompakten, zweigeschossigen Wohnhäusern gefördert und gleichzeitig ein höherer Anteil an unversiegelter Grünfläche – gerade hier am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft – sicher gestellt werden. Lediglich die nördliche Grundstücksreihe, die für die MFH vorgesehen ist, darf mit einer GRZ von 0,35 überbaut werden, da sonst unter Umständen nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Unter entsprechender Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann so gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ein Anteil von 45% bzw. 53% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies ist angesichts der Grundstücksgrößen ausreichend bemessen und entspricht auch der bereits realisierten Bebauung im Gebiet „Rinnenbach“.

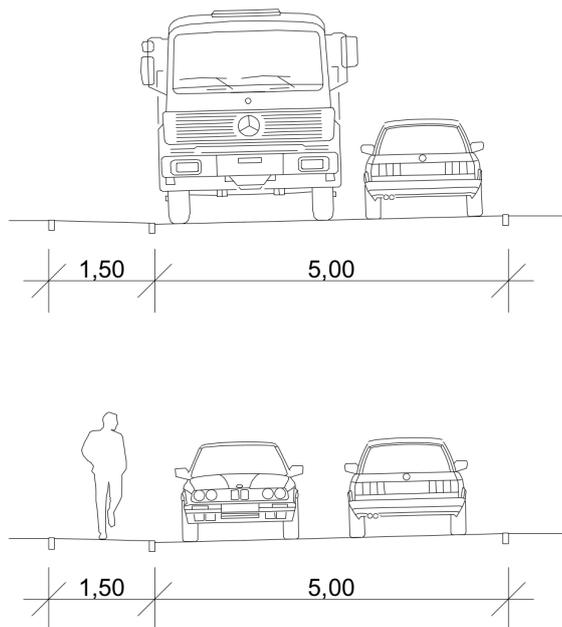
Im Baugebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ sollen gegenüber dem B-Plan „Rinnenbach“, in dem Sattel-, Walm und Pultdächer zugelassen sind, auch Gebäude mit Flachdächern möglich sein. Diese „Erweiterung“ der zugelassenen Dachformen unterstützt die Zielsetzung kompakte Gebäudeformen zu fördern.

5.3 Erschließungskonzept

Das Gebiet wird, ausgehend von den Anschlussstellen der Straße „Am Rinnenbach“ sowie der Kelten- und der Alemannenstraße erschlossen.

Der Anschluss in Verlängerung der Straße „Am Rinnenbach“ Richtung Westen verläuft parallel zum Hang durch das ganze Wohngebiet (Wohnstraße A) und könnte zu einem späteren Zeitpunkt bei anhaltendem Bedarf weiter Richtung Westen verlängert werden. Von der Wohnstraße A ausgehend werden die Keltenstraße und die Alemannenstraße angefahren, die im Süden über die bestehenden Kreuzungen in die Kirchstraße münden.

Durch die Ausbildung einer platzartigen Verschwenkung der Alemannenstraße ist es möglich alle umliegenden Grundstücke ohne Stichwege oder private Zufahrten auszuführen. Die Verschwenkung trägt darüber hinaus zu einer deutlichen Verlangsamung des durchfahrenden Verkehrs bei.



Das Wohngebiet schließt an die drei vorhandenen Endstücke der Straße „Am Rinnenbach“, der Kelten- und der Alemannenstraße aus dem Wohngebiet „Rinnenbach“ an. Diese Straßen weisen neben einer 4,75 m breiten Fahrbahn einen einseitigen, 1,25 m breiten Gehweg, auf.

Da sich diese Breite in der Vergangenheit, bei temporär auf der Fahrbahn parkenden Fahrzeugen, als zu schmal erwiesen hat, werden die neuen Erschließungsstraßen, direkt nach den Anschlussstellen, auf 5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg verbreitert. Damit ist auch der sichere Begegnungsfall LKW/PKW gewährleistet. Insgesamt wird die Erschließungsstraße eine Brutto-Breite von 6,50 m aufweisen.

Um parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn zu minimieren, sind darüber hinaus, auf zwei Stellen im Plangebiet verteilt, 6 öffentliche Parkplätze angeordnet.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Stromversorgung der geplanten Wohngebäude wird durch eine Netzerweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt.

Die Müllentsorgung aller Grundstücke kann über die geplanten Wohnstraßen erfolgen. Die Kreuzungs- und Kurvenbereiche sind entsprechend der Bewegungsradien der eingesetzten Müllfahrzeuge dimensioniert.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungsnetze (Regenwasser- und Mischwassernetz).

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Zisternen zurückgehalten, dabei sind Retentionsvolumen von 2 m³ je angefangenen 100 m² Dachflächen sicherzustellen, das Retentionsvolumen muss gedrosselt abgewirtschaftet werden. Das Schmutzwasser aus den Grundstücken und das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gelangt über das zu erweiternde Mischwassernetz in das bereits vorhandene Entwässerungsnetz und wird der Kläranlage Lippach zugeleitet.

Die Wasserversorgung ist nach Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ebenfalls gesichert.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, muss für das Plangebiet keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Dennoch werden große verbleibende Restflächen in den Geltungsbereich übernommen, um die Wohnqualität innerhalb der Siedlung, aber auch für angrenzende Bewohner, zu steigern sowie die Ausbildung eines grünen Ortsrandes umzusetzen.

Nördlich des Plangebietes verläuft der mit Hecken gesäumte Rinnenbach (eingetragenes Biotop). Zur Sicherstellung eines angemessenen Übergangs, schließt die nördliche Grundstücksreihe mit einer 6m breiten privaten Grünfläche ab. Daran angrenzend wird eine Streuobstwiese angelegt, die zum Rinnenbach hin eine Tiefe von 12 m – 37m aufweist. Da eine Ausbreitung der Wohnflächen in diese Richtung ausgeschlossen werden kann, wird hier ein langfristig konzipierter Ortsrand mit hoher Qualität geschaffen. Dies kommt nicht nur den direkten Anwohnern zugute sondern steigert auch den Erholungswert für Wanderer oder Spaziergänger. Auf diese Weise unterstützt diese Maßnahme auch die Ziele des „Schutzbedürftigen Bereiches für Erholung“, der durch das Plangebiet im nordwestlichen Bereich berührt wird.

Als westlicher Abschluss wird eine öffentliche Grünfläche als Blumenwiese angelegt. Diese bietet die notwendige Pufferzone zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Erweiterung des Wohngebietes Richtung Westen kommen, kann die Fläche für Baugrundstücke herangezogen und eine neue Grünfläche, weiter westlich, als neuer Ortsrand ausgebildet werden.

Ergänzend werden diese Maßnahmen durch Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken sowie auf den Privaten Grünflächen.

6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des FNP (Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung) wird für das Gebiet nordwestlich der Wohnsiedlung „Rinnenbach“ ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen, soll das Gebiet überwiegend dem Wohnen dienen, ohne die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) entsprechend § 1 (6) BauNVO zuzulassen.

Dadurch soll verhindert werden, dass in dem Wohngebiet zusätzliche Belastungen, wie z.B. Gewerbelärm oder ein verstärktes Verkehrsaufkommen, die Wohnqualität beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um der Belange von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl im WA1 und WA2 auf 0,3 begrenzt. Unter entsprechender Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann so gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ein Anteil von 45% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies ist angesichts der Grundstücksgrößen für Wohnhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten ausreichend bemessen und entspricht auch der bereits realisierten Bebauung im Gebiet „Rinnenbach“, obwohl hier die GRZ auf 0,35 begrenzt ist. Die Lage am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft, rechtfertigt in Anbetracht der o.g. Argumente die maßvolle Reduzierung der GRZ gegenüber dem Wohngebiet „Rinnenbach“.

Lediglich im WA3, das für die MFH vorgesehen ist, darf mit einer GRZ von 0,35 überbaut werden, da sonst unter Umständen nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können. Dies wird auch damit begründet, dass ein Teil der Grundstücksfläche als „Private Grünfläche“ ausgewiesen ist, die weder bebaut noch auf die GRZ angerechnet werden darf.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,6 (WA1 u. WA2) bzw. 0,7 (WA3) ermöglicht den Bau von Wohnhäusern mit zwei vollwertigen Geschossen. Durch die Realisierung solch kompakter Gebäudeformen wird die Versiegelung des Bodens minimiert und die Wohnqualität durch den Erhalt großer, unversiegelter Gartenflächen erhöht.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe sind somit zwei Geschosse ohne beeinträchtigende Dachschrägen möglich. Diese optimale Ausnutzung der Wohnfläche ermöglicht den Bau von Wohnhäusern mit energetisch optimierten Gebäudevolumen.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von max. 7,80 m ermöglicht in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung den Bau kompakter Gebäudevolumen, die zu einer flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke beitragen.

Um eine eindeutige Beurteilung der Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe zu sichern, werden die Bezugspunkte mit der Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses gewählt.

Gleichzeitig wird die festgesetzte Höhenlage (± 20 cm) der baulichen Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe festgelegt, um einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu fördern. Die festgesetzten Höhenlagen der Gebäude liegen höher bzw. knapp unter dem geplanten Straßenniveau, um einen großen Teil des Aushubmaterials an Ort und Stelle zu verwerten.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe darf nur dann unterhalb der festgelegten EFH ausgeführt werden, wenn die Anschlüsse an den öffentlichen Kanal, den Regenwasserkanal, die Erschließungsstraße und die anschließenden Geländehöhen dies zulassen.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

6.3.1 Bauweise

Im gesamten Bereich ist die Bauweise, auf Grund der Nachfrage nach individueller Hausbebauung, als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Für Grenzgaragen, die auf einer Stützmauer errichtet werden, wird darüber hinaus, im Rahmen einer abweichenden Bauweise, zugelassen, dass diese bis zu einer Wandhöhe von 4,00 m und einer Wandfläche von 30 m² an die Grenze gebaut werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Grenzgaragen im Plangebiet, auf Grund der starken Hangneigung, in der Regel nur auf einer Stützmauer errichtet werden können. Dies aber führt regelmäßig zu Wandhöhen und -flächen, die die maximal zulässigen Maße der LBO für Grenzgaragen überschreiten.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurde so großzügig wie möglich, aber mit so viel Abstand zu den Verkehrsflächen wie nötig festgelegt, um auch während der Bauphase, eine Gefährdung des Straßenbaukörpers durch Aushubarbeiten etc. zu minimieren.

6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Um die individuelle Gestaltung der Grundstücke nicht einzuschränken, wurden die Baufenster großzügig ausgewiesen. Da der Vorgartenbereich gärtnerisch angelegt werden soll, werden Gebäude und Gebäudeteile, auch solche, die im Sinne des § 50 LBO nicht genehmigungspflichtig sind, in der 5 m bzw. 3,5 m Zone zwischen der Baugrenze und der Wohnstraße nicht zugelassen. Dadurch wird auch verhindert, dass das Straßenbauwerk durch zu nah ausgeführte Bauarbeiten beschädigt wird.

Vorrangiges Ziel aber ist es zu gewährleisten, dass die aus den Grundstücken ausfahrenden Autos freie Sicht haben und dass es zu keiner Gefährdung spielender Kinder kommt.

In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO zugelassen. Somit können auch die Eigentümer der am Gebietsrand liegenden Grundstücke, die in der Regel ein etwas kleineres Baufenster aufweisen, kleine Garten- oder Gewächshäuser an den Grundstücksgrenzen anordnen.

6.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist auf dieses Konzept abgestimmt, um die gewünschte städtebauliche Einheit zu erreichen. Im gesamten Neubaugebiet wurde auf eine energetisch optimierte Ausrichtung der Häuser geachtet.

Ein Großteil der geplanten Erschließung verläuft in Nord-Süd Richtung und trägt zur Erzielung weiter Abstände der Häuser untereinander bei, so dass sich diese auch im Winter möglichst wenig gegenseitig verschatten. Es ist jedoch den

Bauherren überlassen, ob sie die Häuser Ost/West oder Süd/Nord orientieren. Die gewünschte orthogonale Reihung der Baukörper untereinander wird dennoch gewahrt.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports müssen innerhalb des Baufensters oder auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen gebaut werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedigungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.5 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch diese Festsetzung wird die Realisierung der Erschliessungsstraße mit allen erforderlichen Stützbauwerken gesichert.

Die notwendige Fläche für die Stützbauwerke wird über die Angabe der Tiefe und Breite ab Oberkante bzw. Hinterkante Bordstein angegeben.

6.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im WA1 je Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird den eher schmalen Grundstückszuschnitten im Nordhang Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungscharakter am ländlichen Ortsrand von Reichenbach weitergeführt.

In den Bereichen, die sich für größere Grundstücke anbieten (WA2 und WA3) sind je Einzelhaus vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zugelassen. So kann im Wohngebiet partiell eine deutlich höhere Einwohnerdichte umgesetzt werden, ohne die vorhandene Gebäudestruktur maßgeblich zu verändern.

6.7 Private und Öffentliche Grünflächen

6.7.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deklariert.

Die hierauf geplante Nutzung soll nicht nur dazu beitragen die Wohnqualität der umgebenden Wohnbebauung zu steigern, einen begrünnten Ortsrand auszubilden und den notwendigen Abstand zum Biotop "Rinnenbach" einzuhalten sondern auch einen Beitrag zur Aufwertung des angrenzenden "Schutzbereiches für Erholung" zu leisten. Die auf diesen Flächen geplante Bepflanzung wird über entsprechende Pflanzbindungen gesichert.

Bauliche Anlagen jeder Art würden den o.g. Zielen widersprechen und sind deshalb ausgeschlossen.

6.7.2 Private Grünfläche

Um einen stufenweisen Übergang zwischen den gärtnerisch angelegten Privatgrundstücken und der nur zwei mal jährlich gemähten Streuobstwiese umzusetzen, ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Streifen als private Grünfläche angelegt. Dieser erhöht den Anteil unversiegelter Fläche im Plangebiet und reduziert Nutzungskonflikte z.B. während des Mähens der öffentlichen Grünflächen.

Bauliche Anlagen jeder Art würden den o.g. Zielen widersprechen und sind deshalb ausgeschlossen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1 Befestigte Flächen

Um schädliche Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung der Geländeoberfläche zu beschränken und eine weitestgehende Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc. wasserdurchlässig herzustellen.

6.8.2 Bodenaushub

Die Bauwerke werden generell höher in den Untergrund eingebunden. Dies wird durch die Anhebung der EFH gewährleistet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs und Einsparungen bei der Abfuhr und Lagerung.
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien.
- Wirtschaftliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen.
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser bzw. Schichtwasser.

Der Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort für den Wiedereinbau zu lagern. Dabei ist der hochwertige Oberboden für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

6.8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Punkt 6.7.1 Öffentliche Grünfläche

6.9 Pflanzgebote

6.9.1 Öffentliche Grünfläche Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Innerhalb dieser Fläche wird eine Streuobstwiese mit einer max. zwei Mal im Jahr gemähten Wiese als Unternutzung angelegt. Diese Maßnahme manifestiert eine breite Abstandsfläche zum Rinnenbach, bildet einen gut durchgrüntem und landschaftlich geprägten Ortsrand aus und trägt zu einer ökologischen Aufwertung in diesem Bereich bei.

6.9.2 Öffentliche Grünfläche Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 2

Die naturnahe Wiesenfläche sichert für den überwiegenden Teil der westlichen Grundstücke eine breite Pufferzone zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Damit werden insbesondere Konflikte während des Düngens, Mähens oder Erntens vermieden. Auf dieser Fläche sollen keine Bäume gepflanzt werden, da eine Ausweitung des Wohngebietes Richtung Westen auf lange Sicht nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sollte es zu einer solchen Erweiterung kommen,

können die betroffenen Flächen bebaut und die Öffentliche Grünfläche Richtung Westen verschoben werden.

6.9.3 Private Grünfläche
Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 3

Die Bepflanzung der Privaten Grünflächen unterstützt einen stufenweisen Übergang zwischen den bebauten Grundstücken und der Streuobstwiese.

6.9.4 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

Diese Maßnahme trägt zu einer räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes bei. Da in einem Wohngebiet dieser Größenordnung die Wohnstraßen nicht nur Erschließungsaufgaben erfüllen sondern auch Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner sind, wird mit dieser Maßnahme die Wohnqualität des gesamten Gebietes verbessert.

6.9.5 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen sichert in Kombination mit zahlreichen anderen Festsetzungen eine ausreichende Durchgrünung der Siedlung und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten.

7. **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Westhausen möchte das Maß an Festsetzungen, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Anforderungen, auf das Notwendigste und Erforderliche reduzieren. Die Häufigkeit der Abweichungen oder Überschreitungen von Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hat dazu geführt, dass ein Festsetzungskatalog entstand, der sich an den Wünschen der Bauherren orientiert. Im geplanten Bebauungsplan werden sich die gestalterischen Festsetzungen am anschließenden Bebauungsplan „Rinnenbach“ sowie an dem vor kurzem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Am Reichenbach“ orientieren.

7.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

7.1.1 Dachform

Aus dem o.g. Grund sind für Haupt- und Nebengebäude verschiedene Dachformen und auch Dacheindeckungen zugelassen. Gebäude können mit Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach oder Flachdach ausgeführt werden. Die Dachneigung für Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeltdach wird auf max. 38° beschränkt. Die städtebauliche Leitidee, eine zeitgemäße Wohnsiedlung mit kompakten Gebäudeformen zu realisieren, wird durch die Zulassung von verschiedenen Dachformen im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung, umgesetzt. Vor allem wird den Bauherren ermöglicht, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen unter einem flach geneigten Dach zu errichten, um somit eine energetisch optimierte Gebäudeform in kostengünstiger Bauweise zu realisieren.

7.1.2 Dachdeckung

Die Art der Dachdeckung für Dächer unter 18° Dachneigung wird nicht auf Ziegel oder Betondachsteine eingeschränkt, um eine optimal technische Lösung für die Dachdeckung der flachgeneigten Dachformen zuzulassen.

Die Zulassung von Dachbegrünungen dient dem naturrechtlichen Ausgleich und bewirkt, dass das Dachflächenwasser mit Verzögerung (Pufferung und Verdunstung) abgeleitet wird.

Zur Nutzung der Sonnenenergie können Dächer mit anderen Materialien gedeckt werden. Um die passive Energienutzung zu ermöglichen, können z.B. Glasdächer realisiert werden. Für die aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung ist der Einsatz von z.B. Photovoltaikanlagen möglich.

7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

7.2.1 Geländemodellierung

Es sind generell Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,00 m zugelassen. Somit können die Bauherren das Niveau des Grundstückes individuell auf die Erdgeschosshöhe anpassen.

Um dem bestehenden Gelände und individuellen Grundstückssituationen Rechnung zu tragen, sind bei Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen Stützmauern bis 1,00 m zugelassen. Entlang der Straßen müssen diese aber die Anforderungen für Einfriedigungen erfüllen, um die notwendigen Sichtfelder für ausfahrende PKWs sicher zu stellen.

Bei Abgrabungen entlang der Grenzen muss ein Böschungswinkel von 1:2 (27°) eingehalten werden. Stützmauern in diesem Bereich sind nicht zulässig. Damit wird sicher gestellt, dass die Gründung höher gelegener Gebäude bzw. des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird.

7.2.2 Einfriedigungen

Für die Einfriedigungen sind verschiedene Gestaltungen zugelassen. Lediglich Maschendrahtzäune ohne vorgepflanzte Hecke sind nicht zugelassen. Diese Art der Einzäunung würde dem Wohncharakter der Siedlung und dem städtebaulichen Ziel einer durchgrüneten Wohnsiedlung widersprechen.

Die Begrenzung der Höhe und der Lage der Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dient der Sicherung des Sichtfeldes bei Ausfahrt eines PKW aus dem Privatgrundstück.

7.2.3 Stellplätze im Vorgartenbereich

Um insbesondere auf den Grundstücken, auf denen Wohnhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten entstehen, auszuschließen, dass alle notwendigen Stellplätze entlang der Straße im Vorgartenbereich angeordnet werden, wurde die Zahl der zulässigen Stellplätze entlang der Straße auf vier beschränkt. Nach jeweils zwei Stellplätzen muss ein Laubbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Damit soll verhindert werden, dass eine Abfolge von mehr als vier Stellplätzen realisiert wird, die die Aufenthaltsqualität im Straßenraum beeinträchtigen würde. Außerdem soll das Gefahrenpotential durch rückwärts ausfahrende Fahrzeuge auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Auf den Grundstücken sind Zisternen zur Speicherung und zur gedrosselten Ableitung des Dachwassers vorgeschrieben. Zusätzlich steht jedem Grundstückseigentümer frei, die Zisterne mit einem zusätzlichen Speicherraum für eine Regenwas-

sernutzung zu errichten. Die Entleerung des gespeicherten Regenwassers ist über eine Drosseleinrichtung an den Regenwasserkanal abzuleiten.

7.4 Stellplatzverpflichtung, Garagen-/Carpportzufahrten

Um die Wohnstraßen nicht durch parkende Autos einzuengen, sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche, ist der Nachweis eines Stellplatzes ausreichend.

Damit diese Forderung zu keiner unnötigen Befestigung des Bodens führt, sind notwendige Stellplätze für jeweils eine Wohnung auch hintereinander auf den Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten zulässig.

Aus diesem Grund müssen Garagen den dafür notwendigen Stauraum von 5 m Tiefe ab Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie vorweisen.

8. Hinweise

Im Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die den Bauherren und den Planern eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

9. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ umfasst eine Flächen von ca. 2,24 ha.

