

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN **Schillerstraße / Hölderlinweg**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 24.09.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet „Schillerstraße / Hölderlinweg“ umfasst einen bestehenden Wohnbereich im Westen des Siedlungsgebietes von Rechberghausen zwischen Schillerstraße, Hölderlinweg, Bergstraße, Jahnstraße und Faurndauer Straße. Das Gebiet ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken geprägt. Insbesondere entlang der Schillerstraße hat sich bis heute ein charakteristischer Siedlungshausbestand erhalten, der einen wichtigen Teil des örtlichen Siedlungsbildes darstellt. Der Erhalt dieser städtebaulichen Eigenart ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde. Für einen kleinen Teilbereich bestehen mit dem Bebauungsplan „Gsteinig“ aus dem Jahr 1950 sowie einem Baulinienplan aus dem Jahr 1934 noch ältere planungsrechtliche Grundlagen. Der überwiegende Teil des Gebietes ist bislang unbeplant und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen sind nicht mehr geeignet, die städtebauliche Entwicklung im Sinne aktueller kommunaler Zielsetzungen zu steuern.

Im Zuge eines fortschreitenden Generationenwechsels innerhalb der Eigentümerstruktur ist in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bautätigkeit durch Modernisierungen, Anbauten, Ersatzneubauten sowie Nachverdichtungsabsichten zu beobachten. Grundsätzlich begrüßt die Gemeinde eine zeitgemäße Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebäude. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass durch überdimensionierte Neubauten oder eine unverträgliche Nachverdichtung die für das Gebiet typischen Gebäude- und Freiraumstrukturen verloren gehen. Dies gilt insbesondere für den Bereich entlang der Schillerstraße, dessen Siedlungshauscharakter langfristig gesichert werden soll.

Ziel der Planung ist es daher, die charakteristische Wohngebietsstruktur mit ihrer aufgelockerten Bebauung, den großzügigen Gartenbereichen und den prägenden Siedlungshäusern zu erhalten sowie gleichzeitig eine verträgliche Innenentwicklung zu ermöglichen. Hierzu werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen, zur Stellung baulicher Anlagen sowie zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen. Auf diese Weise sollen übermäßige Verdichtungen verhindert und die bestehenden Wohnqualitäten dauerhaft gesichert werden.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um einen bereits bebauten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt und die Planung der Sicherung sowie Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur dient.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat am 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Schillerstraße“ sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde festgestellt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung nicht nur für den Bereich westlich der Schillerstraße, sondern auch für die angrenzenden Wohnbauflächen östlich

der Schillerstraße von Bedeutung sind. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich erweitert und entsprechend neu abgegrenzt. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Plangebiets wurde auch der Name des Bebauungsplans angepasst. Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel, die zukünftige bauliche Entwicklung des Gebietes städtebaulich zu ordnen und die charakteristische Siedlungsstruktur langfristig zu sichern.

Zur Sicherung der Planungsziele während des laufenden Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat am 10.04.2025 zudem eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Schillerstraße“ beschlossen. Hierdurch sollte verhindert werden, dass durch Vorhaben oder bauliche Veränderungen die Umsetzung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erschwert oder unmöglich gemacht wird. Sofern erforderlich, ist die Sicherung des erweiterten Plangebiets im weiteren Verfahren gesondert zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,85 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen nicht. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Gemäß § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

3. **LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rechberghausen. Es umfasst die bestehende Wohnbebauung westlich der Schillerstraße einschließlich der angrenzenden Grundstücke entlang des Hölderlinwegs sowie Teilbereiche der Bergstraße, Jahnstraße und Faurndauer Straße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

4. **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. **BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Für einen Teilbereich des Plangebiets bestehen der Bebauungsplan „Gsteinig“ aus dem Jahr 1950 sowie ein Baulinienplan für den Bereich Faurndauer Straße, Bergstraße, Jahnstraße und Schillerstraße aus dem Jahr 1934. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets richtet sich die

Zulässigkeit von Vorhaben bislang nach § 34 BauGB. Die vorhandenen Regelungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend geeignet, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes entsprechend den kommunalen Zielsetzungen zu steuern. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schillerstraße / Hölderlinweg“ werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Das Gebiet ist durch eine lockere Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Charakteristisch sind die vergleichsweise großen Grundstücke mit Gartenflächen, sowie Gebäude mit stark geneigten Dächern.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dieser bestehenden Struktur und verfolgt keinen grundlegenden Wandel des Gebietscharakters. Vielmehr sollen Nachverdichtungen in einem verträglichen Rahmen ermöglicht werden. Deshalb werden Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudegrößen, der Bauweise, der maximalen Anzahl von Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen getroffen.

6.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet weist ein leicht bewegtes Gelände auf. Entsprechend der Vermessungsgrundlage liegen die Geländehöhen innerhalb des Gebietes ungefähr zwischen 345 m ü. NN und 360 m ü. NN. Der Geländeanstieg erfolgt überwiegend in südöstliche Richtung. Die topografischen Gegebenheiten wurden bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt.

6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Besondere Schutzobjekte werden durch die Planung nicht berührt. Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt und keine wesentlichen Eingriffe in bisher unbebaute Flächen erfolgen, ergeben sich keine erkennbaren Konflikte mit naturschutzrechtlichen Schutzbelangen. Die Belange des Artenschutzes bleiben bei zukünftigen Einzelvorhaben zu beachten.

6.4 EIGENTUM

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Öffentliche Flächen beschränken sich auf die bestehenden Verkehrsflächen.

6.5 VERKEHR

Die Erschließung des Gebiets erfolgt vollständig über das bestehende Straßennetz. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

6.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 DENKMALE

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

6.8 GEWÄSSER/OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Infrastruktur des Siedlungsgebiets.

7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die städtebauliche Planung orientiert sich an der bestehenden Struktur des Quartiers.

Ziel ist es, den charakteristischen Gebietscharakter mit seiner überwiegend durch Einzelhäuser geprägten, aufgelockerten Bebauung und den großzügigen Gartenbereichen zu erhalten und gleichzeitig eine maßvolle Weiterentwicklung der Grundstücke zu ermöglichen. Hierzu werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Gebäudehöhen sowie zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Dadurch werden klare Rahmenbedingungen für zukünftige Bauvorhaben geschaffen und gleichzeitig die Wohnqualität sowie das Ortsbild des bestehenden Wohngebietes langfristig gesichert.

8. ARTENSCHUTZ

Für die Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eines bereits weitgehend bebauten Wohngebiets. Es werden keine bislang unbebauten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und durch Wohnbebauung sowie Hausgärten geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Bereiche vorbereitet, die erkennbar eine besondere Bedeutung als Habitat für besonders oder streng geschützte Arten besitzen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind daher keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei nachfolgenden Bau-, Abbruch-, Sanierungs- und Gehölzrodungsmaßnahmen zu beachten. Sollten im Zuge konkreter Vorhaben geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein, sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen im jeweiligen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren zu berücksichtigen.

9. GRÜNORDNUNG UND KLIMASCHUTZ

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen den Anforderungen einer nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung Rechnung. Da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Wohngebiet handelt, kommt der Erhaltung und Entwicklung ökologisch wirksamer Freiflächen auf den privaten Grundstücken eine besondere Bedeutung zu. Ziel der Festsetzungen ist es, die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten und, die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Bestandes zu fördern.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind offene Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zudem werden flächenhafte Schotter- und Kiesflächen ausgeschlossen und die unbebauten Grundstücksbereiche als begrünte Freiflächen gesichert. Diese Regelungen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser, stärken die Biodiversität und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität bei.

Zur Unterstützung des Arten- und Insektenschutzes wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen vorgeschrieben. Darüber hinaus sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei unzulässig, um den Eintrag umweltrelevanter Stoffe in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Weitere positive Wirkungen auf das lokale Klima ergeben sich durch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern. Begrünte Dachflächen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verdunstungskühlung und zur Minderung sommerlicher Hitzeeinwirkungen bei. Insgesamt fördern die Festsetzungen eine ressourcenschonende und klimaangepasste Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes.

10. STARKREGENEREIGNISSE

Die Starkregengefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg zeigen für einzelne Bereiche des Plangebiets potenzielle Betroffenheiten durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen.

Betroffen sind insbesondere tieferliegende Grundstücksbereiche sowie abschnittsweise Straßenräume und Geländesenken. Da es sich um ein bestehendes und vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt, werden die natürlichen Abflussverhältnisse durch die Planung nicht wesentlich verändert.

Unabhängig davon wird empfohlen, im Rahmen künftiger Bauvorhaben geeignete Maßnahmen des Objektschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere eine angepasste Geländemodellierung, die Sicherung von Lichtschächten, Kellerabgängen und sonstigen Gebäudeöffnungen sowie eine hochwasserangepasste Bauweise. Die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, Dachbegrünungen und begrünten Freiflächen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind insbesondere Wohngebäude sowie gebietsverträgliche ergänzende Nutzungen wie der Versorgung dienende Läden, Gaststätten, soziale Einrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe.

Bestimmte ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dadurch soll die Wohnfunktion des Gebiets dauerhaft gesichert werden.

11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Damit wird ein Maß der baulichen Nutzung gewählt, das sowohl den Anforderungen an eine sinnvolle Grundstücksausnutzung als auch dem Erhalt der vorhandenen Freiraumqualitäten gerecht wird.

Zur Sicherung des bestehenden Ortsbildes werden maximale Trauf-, First- beziehungsweise Gebäudehöhen festgesetzt. Für Hauptgebäude mit Satteldach gilt eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,00 m.

Für untergeordneter Bauteile mit Flach- und/oder Pultdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gewährleisten eine Anpassung neuer Gebäude an die bestehende Bebauung und verhindern übermäßige Gebäudevolumen.

Die festgesetzte Traufhöhe wurde dabei bewusst etwas großzügiger gewählt als bei Teilen der bestehenden Bebauung. Hierdurch soll eine zeitgemäße und den aktuellen baulichen Anforderungen entsprechende Ausgestaltung künftiger Gebäude ermöglicht werden. Insbesondere werden dadurch flexible Grundrisslösungen, ausreichende Geschosshöhen sowie moderne energetische und konstruktive Standards berücksichtigt. Gleichzeitig bleibt durch die Begrenzung der Firsthöhe das Einfügen in das bestehende Ortsbild gewährleistet.

Die Festsetzung schafft somit die Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gebiets, ohne den vorhandenen Siedlungsscharakter wesentlich zu beeinträchtigen.

11.3 BAUWEISE

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung, entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die Begrenzung der Gebäudelängen werden überdimensionierte Baukörper vermieden und der aufgelockerte Charakter des Wohngebiets mit seinen Freiflächen dauerhaft gesichert. Gleichzeitig bleibt eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Grundstücke möglich.

11.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudelänge, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

11.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTGEBÄUDERICHTUNG

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes werden innerhalb des Plangebiets Gebäuderichtungen festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den jeweiligen Straßenräumen und tragen zu einer harmonischen Gestaltung des Quartiers bei. Entlang der Bergstraße wurde eine einheitliche Gebäuderichtung festgelegt, um eine klare räumliche Ordnung und eine angemessene Einbindung der Neubebauung in den Straßenraum zu gewährleisten.

Für die Grundstücke Schillerstraße 3, sowie Bergstraße 15 wurde die Gebäuderichtung an den jeweiligen Grundstückszuschnitt angepasst. Hierdurch wird eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht und eine zweckmäßige Ausnutzung der teilweise unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücke unterstützt.

11.6 NEBENANLAGEN

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art und Kubatur begrenzt.

11.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass der Straßenraum und die Vorgartenzonen durch Stellplatzanlagen überprägt werden. Gleichzeitig wird eine geordnete Grundstücksgestaltung gewährleistet.

11.8 WOHNHEITEN

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohncharakters und verhindert eine unangemessene Verdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Die Beschränkung auf Satteldächer für Hauptgebäude orientiert sich an der prägenden Dachlandschaft des bestehenden Wohngebietes. Ziel ist die Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und die harmonische Einfügung zukünftiger Vorhaben in die umgebende Bebauung.

Die Festsetzung einer Dachneigung von 20° bis 50° ermöglicht unterschiedliche architektonische und energetische Konzepte. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudeabmessungen sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sichergestellt, dass ein städtebaulich verträgliches und hinsichtlich der Baukörperentwicklung einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Für untergeordnete Gebäudeteile werden abweichend von den festgesetzten Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zugelassen. Die Regelung ermöglicht zeitgemäße architektonische Lösungen insbesondere für Garagen, Carports, Anbauten und Nebenanlagen, ohne die angestrebte Grundstruktur der Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird den Bauherren eine flexible und bedarfsgerechte Grundstücksnutzung ermöglicht.

12.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

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

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

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

12.3 DACHAUFBAUTEN

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. Hierzu ist die zulässige Länge der Dachgauben beschränkt.

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 Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

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 EINFRIEDUNGEN

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.

12.6 STELLPLÄTZE

Das geplante Straßensystem im Plangebiet 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 weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12.7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 18.458 m² (ca. 1,8 ha).