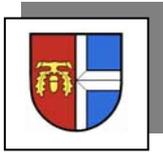


Bebauungsplan
„Auf der krummen Seite“
Gemeinde W A L Z B A C H T A L
OT Jöhlingen

TEIL 4
Begründung
Endfassung vom 28.11.2012

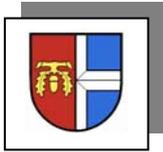


Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

TEIL 4	BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
1.0	Lage des Gebietes und Plananlass	2
2.0	Ziele und Zweck der Planung.....	2
3.0	Angaben zur baulichen Nutzung des Plangebietes und der Erschließung.....	2
4.0	Rechtliche Grundlagen.....	7
5.0	Begründung der Planung	7
5.1	Entwicklung der Planziele.....	7
5.2	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes.....	12
5.3	Bauliche Gestaltung	12
5.4	Erschließung	12
5.5	Nutzung alternativer Energien	13
5.6	Grünordnung	13
5.5.1	Überschlägige Eingriffsbilanz.....	13
5.5.2	Pflanzmaßnahmen.....	14
6.0	Schallschutz	15
7.0	Sonstige Festsetzungen.....	17
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8.0	Zeitliche Realisierung und Folgemaßnahmen	20



TEIL 4 BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 Lage des Gebietes und Plananlass

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jöhlingen am westlichen Ortsende zwischen der Weingartener Straße und der Jöhlinger Straße (L 559) sowie westlich der Karlstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine lückige Bebauung und durch ein leerstehendes ehemals gewerblich genutzten Gebäude (alter Penny – Markt).

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet „Auf der krummen Seite“ auf Basis der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) für eine bauliche Entwicklung zu überplanen. Wesentliches Ziel ist die Festlegung künftiger Nutzungen in diesem Gebiet und die Erschließung der unbebauten bzw. ungenutzten Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der krummen Seite“ grenzt das Gebiet wie folgt ab:

Im Norden an der L 559, im Süden an der Weingartener Straße, im Osten an der Karlstraße sowie den Flurstücks-Nrn. 8538/1, 8535/1, 8535, 8556,85491, 85492, 8551/2 und 8560; und im Westen an den Grundstücken 8617/15 und 8622.

2.0 Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion des Gebietes weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollen geeignete Maßnahmen der Erschließung entwickelt werden, um die Innenbereichspotentiale dieses Gebietes in ausreichendem Umfang zu erschließen. (Bebauungsplan nach § 13a BauGB).

Hierbei ist beabsichtigt, dass das Gebiet in durchschnittlicher Dichte weiter bebaut und dass gleichzeitig auch die vorhandenen Grünstrukturen ausreichend berücksichtigt werden (Abb. 8).

3.0 Angaben zur baulichen Nutzung des Plangebietes und der Erschließung

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Es befindet sich im westlichen Teil ein gewerbliches Gelände (ehemaliger Penny – Markt, Abb. 2) und daran nach Osten anschließend eine Wohnbebauung entlang der Weingartener Straße mit max. 2 – geschossigen Gebäuden (Abb. 6 + 7). Die Bauweise ist überwiegend freistehend, entlang der Weingartener Straße bestehen auch Doppelhäuser.



Abb. 1

Nordöstlicher Teilbereich an der Jöhlinger Straße



Abb. 2

Ehemaliger Lebensmittelmarkt



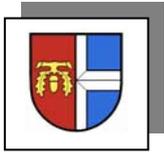


Abb. 3



Abb. 4



Erhaltenswerter Grünbereich in Gebietsmitte
(Blick von der Jöhlinger Straße)

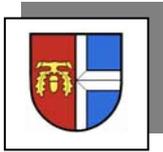


Abb.5

Grüngürtel an der Jöhlinger Straße (westlicher Bereich)





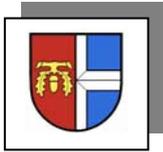
Abb. 6



Abb. 7



Bebauung an der Weingartener Straße



Während das gewerbliche Grundstück ziemlich durchgehend von der Weingartener Straße bis zur Jöhlinger Straße errichtet wurde, befinden sich an der Jöhlinger Straße nur vereinzelte Wohngebäude mit größeren Abschnitten gärtnerischer Nutzung (Abb. 3 + 4).

Die Weingartner Straße ist als Wohnstraße die Haupteerschließungsstraße des Gebietes während die Jöhlinger Straße als klassifizierte Straße nur für ein Wohnbaugrundstück zur Erschließung dient (Grundstück Karlstraße 11a).

Diese Erschließung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Die Jöhlinger Straße weist aufgrund der größeren Verkehrsmenge und der höheren durchschnittlichen Geschwindigkeit der Fahrzeuge die größeren Lärmemissionen auf.

Die Weingartener Straße ist als Wohnerschließungsstraße erheblich geringer belastet. Hier ergeben sich keine Emissionen, die für ein Wohngebiet grenzwertig wären.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über einen Mischwasserkanal in der Weingartener Straße mit Anschluss an die Kläranlage in Weingarten.

Eine Vorflut befindet sich als verrohrte Strecke in der Jöhlinger Straße (Walzbach). Das Gebiet ist an die Gasversorgung in Jöhlingen angeschlossen.

4.0 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan von Walzbachtal weist das Gebiet als Mischgebiet (Bestand) aus (Abb. 9). Als weitere Schutzgebietsausweisung besteht das Wasserschutzgebiet „Schmalenstein und Pfalzwiese“ der Gemeinden Weingarten und Walzbachtal. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III dieses Wasserschutzgebietes.

5.0 Begründung der Planung

5.1 Entwicklung der Planziele

Mit Beginn der Planung wurden die Grundstückseigentümer detailliert über die Wünsche zur weiteren baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke mit folgendem Ergebnis befragt:

1. Für den Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarktes wurde alternativ eine gewerbliche Entwicklung bzw. eine verdichtete Wohnbebauung vorgetragen.
2. Die rückwärtigen Grundstücksteile (bisher unbebaut) von Haus Nr. 76 – 80 sollten erschlossen und bebaut werden.

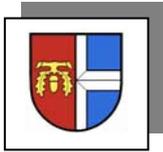


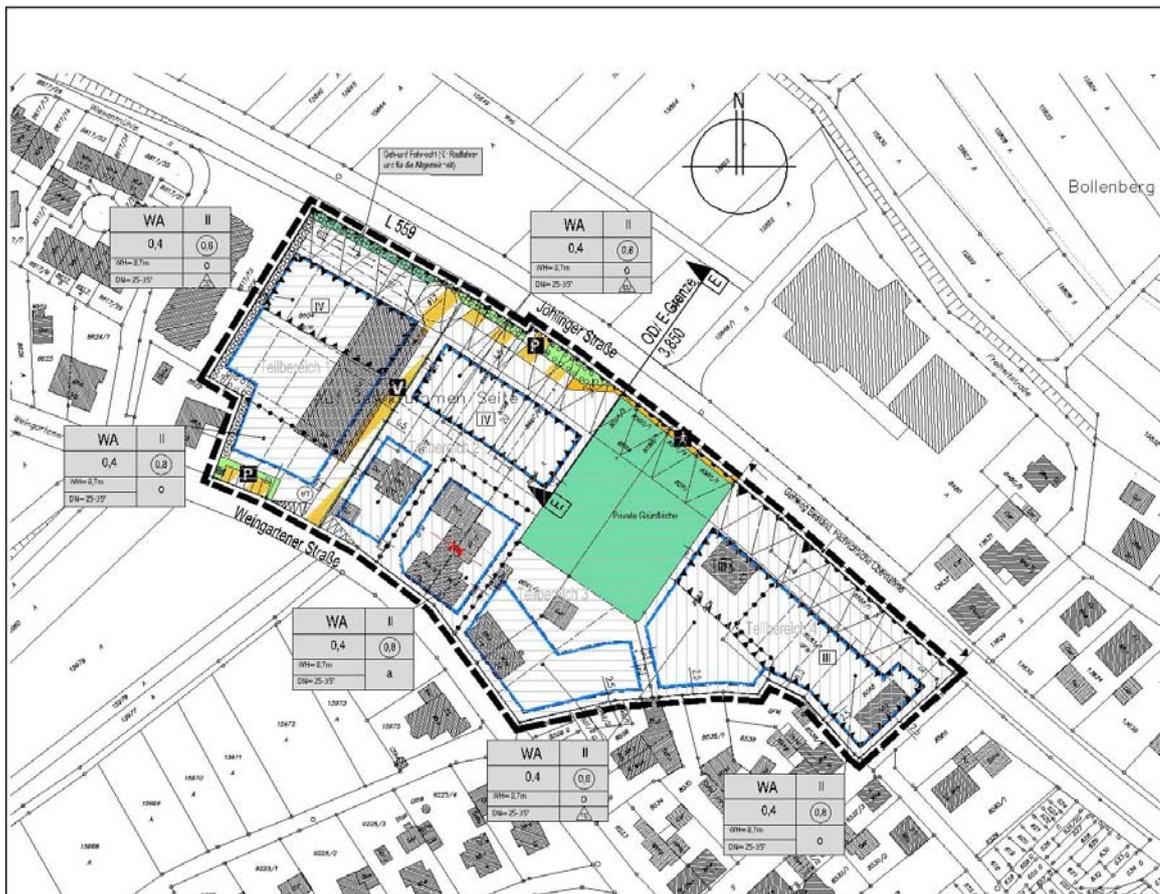
Abb. 8

Luftbild des Plangebietes mit näherer Umgebung



3. Die weiteren östlich angrenzenden Grundstücke von Haus Nr. 74 / 74a sollen unbedingt als Gartenfreiflächen erhalten bleiben. Lediglich im vorderen Teilbereich (Haus 74) wurde auf dem großen Grundstück ein weiteres Wohngebäude gewünscht.
4. Im Bereich der restlichen Grundstücke im Ostteil des Plangebietes wurde eine verdichtete Wohnbebauung gewünscht. Diese Anregungen wurden in folgenden Varianten umgesetzt:

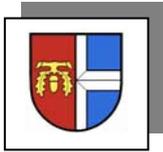
Der Gemeinderat hat in einer Vorentscheidung der Entwicklung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet zugestimmt und hierbei folgende städtebauliche Vorgaben gemacht:



Der Teilbereich 1 soll mäßig verdichtet im Flachbau gestaltet werden. Die Erschließung dieses Gebietes soll auch gleichzeitig für den Teilbereich 2 erstellt werden. Hier werden im Teilbereich 2 ca. drei Wohngebäude errichtet werden.

Teilbereich 3 bleibt wunschgemäß eine private Grünfläche. Mit dieser Festlegung wird auch der bisherige gärtnerisch geprägte Charakter des Gebietes noch beibehalten.

Der Bereich 4 soll mäßig verdichtet entwickelt werden, wobei die Bebauung durch eine geschlossene Bauweise zur Jöhlinger Straße auch Lärmschutzfunktionen haben soll. Dies gilt auch für die weitere Bebauung entlang der Jöhlinger Straße.



5.2 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Innenbereichsplan entwickelt. Es soll in dem Gebiet eine Wiedernutzbarmachung von aufgehobenen Nutzungen (ehemaliger Lebensmittelmarkt) sowie eine Nachverdichtung vorgenommen werden. Die Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden eingehalten und es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Änderung der bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche in WA-Gebiet im Bebauungsplan, ist zu gegebener Zeit im Flächennutzungsplan zu vollziehen.

5.3 Bauliche Gestaltung

Geplant ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung für Wohngebäude mit einer relativ offenen Vorgabe der Dachgestaltung. Da auch im größeren Umkreis durchaus unterschiedliche Dachgestaltungen vorhanden sind, soll im Plangebiet neben dem Satteldach auch das Pultdach als moderne Variante kostengünstigen Bauens zulässig sein. Weitere Vorgaben gestalterischer Art betreffen nur noch die Dachaufbauten mit der Vorgabe, dass Dachgauben einheitliche Bedachungen aufweisen sollen.

5.4 Erschließung

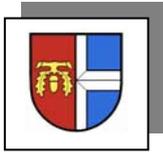
Die verkehrliche Erschließung erfolgt im westlichen Teil über einen öffentlichen Wohnweg mit Wendemöglichkeit. Die weitere Erschließung von diesem Wohnweg erfolgt auf den angeschlossenen privaten Grundstücken und ermöglicht damit einen großen Entwicklungsspielraum.

Im östlichen Bereich besteht die Möglichkeit des Anschlusses der privaten Grundstücke an die Jöhlinger Straße (Anschluss innerhalb der Ortsdurchfahrt).

Um die Sicherheit und den fließenden Verkehr zu gewährleisten, wurde entlang der Jöhlinger Straße (L 559) ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Lediglich 50 m von der Ortsdurchfahrtsgrenze entfernt sind ausnahmsweise 2 Zufahrten vorgesehen, um die südlich der L 559 vorhandene bzw. geplante Bebauung erschließen zu können. Die Zufahrten stellen aufgrund der in diesem Bereich max. zulässigen Geschwindigkeit (50 km/h) kein Hindernis des fließenden Verkehrs dar.

Weitere öffentliche Stellflächen für Besucher entstehen an der Weingartener Straße und an dem anschließenden westlichen Wohnweg, um den Parkdruck innerhalb der Weingartener Straße zu reduzieren.

Ein weiterer Punkt der Erschließung ist eine Rad- und Fußwegverbindung parallel zur L 559 (Jöhlinger Straße). Diese Verbindung soll von der Straße „Wiesenmühle“ über den privaten Parkplatz eines Mehrfamilienhauses in das Plangebiet führen und die Verbindung zum Ort und zu den Einkaufsmärkten auf direktem Weg ermöglichen.



Innerhalb des Plangebietes wird der Weg auf dem bisherigen Marktgelände in Form eines Geh- und Fahrrechts auf Flächen verlaufen, die im Rahmen einer privaten Erschließung der dort vorgesehenen Wohnbebauung sowieso errichtet werden müssen.

Der Weg stößt dann auf die öffentliche Verkehrsfläche und verläuft auf dieser parallel zur L 559 bis zur vorgesehenen privaten Grünfläche. Hier muss der Fußweg das Plangebiet verlassen und kann direkt an der L 559 Anschluss finden an den bereits bestehenden vom Ort kommenden Fußweg, der bis jetzt etwa an der Zufahrt zu den neuen Märkten endet (Abb. 3).

Die Entsorgung des Gebietes ist als Mischsystem vorgesehen. Allerdings sollen ausreichend große Zisternen dafür sorgen, dass das Oberflächenwasser verzögert über das Mischwassersystem ablaufen kann.

Eine Versorgung des Gebietes über die örtliche Gasversorgung ist möglich.

5.5 Nutzung alternativer Energien

Neben der Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas als primäre Energieträger besteht auch eine gute Möglichkeit der Nutzung alternativer Energien.

Die Photovoltaik und die sonstigen Solaranlagen sind auf den Hausdächern unbegrenzt zulässig und aufgrund der Freigabe der Stellung der Gebäude auch individuell regelbar. Durch die Lage des Gebietes in einer langgestreckten Nordwest – bis Südost – Richtung besteht auch in einer entsprechenden Ausrichtung der Gebäude mit Dachneigungen von bis zu 35° eine optimale Nutzung der Solarenergie.

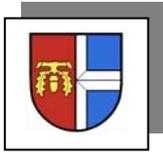
Die Nutzung der Erdwärme durch Erdwärmesonden ist in Hinblick auf das angrenzende Wasserschutzgebiet problematisch. Anträge auf Erdwärmesonden unterliegen daher der Prüfung des Einzelfalls durch das Landratsamt Karlsruhe.

5.6 Grünordnung

5.5.1 Überschlägige Eingriffsbilanz

Der westliche Teilbereich ist aufgrund der bisherigen Nutzung des Lebensmittelmarktes zu fast 100% versiegelt. Es bestehen nur randliche Grünstrukturen, die erhalten bleiben. Die Versiegelung wird um ca. 40 – 50% reduziert.

Zusammen mit der neuen rückwärtigen Erschließung Haus Nr. 76 – 80 ergibt sich immer noch eine positive Bilanz für die Rückführung versiegelter Flächen und damit auch für die Wasserführung (Oberflächenwasser).



Auch im östlichen Bereich bestehen bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen, die aufgrund der beabsichtigten Planung noch weiter zunehmen werden.

Der Versiegelungsgrad aller bestehenden Flächen wird allerdings durch die geplante Bebauung insgesamt nicht mehr erhöht.

Damit entstehen auch keine Nachteile für das Schutzgut Boden.

Ähnliche Bilanzen sind auch für den Artenschutz zu erwarten. Die derzeitige Situation ist geprägt durch ein Mosaik von gärtnerischen Nutzungen, brachliegenden Auffüllbereichen und versiegelten Flächen.

Zusammen mit der Insellage des Gebietes zwischen der Jöhlinger Straße und der Weingartener Straße ergibt sich nur ein Artenspektrum des Siedlungstyps auf überwiegend unterem Niveau.

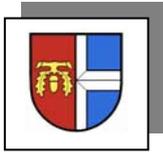
Künftig erhöht sich der Anteil bewirtschafteter Gärten. Es wächst damit die Diversifikation geringfügig. Es bleibt aber bei siedlungsangepassten Arten.

Damit wird aber auch deutlich, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht bestehen.

5.5.2 Pflanzmaßnahmen

Durch die Planung ergeben sich parallel zur Jöhlinger Straße private und auch öffentliche Flächen, die bereits durch Baum- und Strauchpflanzungen bewachsen sind. Dieser Pflanzgürtel soll mit einheimischen Arten weiter entwickelt werden. Diese Maßnahme hat verschiedene Vorteile:

- Die Pflanzungen dienen dem Kleinlima und filtern die Emissionen der Jöhlinger Straße.
- Es ergeben sich ortsgestalterische Verbesserungen.
- Für die neue Bebauung entsteht eine grüne Abschirmung gegenüber der klassifizierten Straße und für die Vogelwelt sind langfristig neue Lebensräume mit der Pflanzung hochstämmiger einheimischer Laubbäume vorhanden.



6.0 Schallschutz

Die Belastung der L 559 (Jöhlinger Straße) betrug im Jahr 2005 (DTV – Wert) = 9314 Kfz/24 Std.
Der Anteil Schwerlastverkehr betrug 1,3%¹.

Gemäß der vorliegenden Planung entstehen zwischen der angrenzenden Baureihe und der Mitte der L 559 Abstände von ca. 23 m. weiterhin wird eine zweigeschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dach angenommen. Die Bebauung wird auf Höhe der Fahrbahn (L 559) liegen.

Eine entsprechende Hochrechnung auf das Jahr 2025, dem Jahr mit dem voraussichtlichen Kulminationspunkt der Verkehrszunahme, erbringt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV 2025) von ca. 10.000 PKW-Einheiten. Nach der RLS-90 ergeben sich folgende Belastungen (vereinfachtes Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen):

Maßgebende Verkehrsmenge:

$$\begin{array}{lclclcl} \text{tags} & = & 0,06 & \times & 10.000 & = & \text{ca. 600 Kfz/h} \\ \text{nachts} & = & 0,008 & \times & 10.000 & = & \text{ca. 80 Kfz/h} \end{array}$$

Aus dieser Verkehrsmenge ergeben sich folgende Emissionspegel (nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90) und unter folgenden Bedingungen:

- Abstand 23 m von der Mitte des Fahrstreifens
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 100 km/h im westlichen Teil, 50 km/h im östlichen Teil (hierbei wird richtigerweise eine tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit von 70 km/h angesetzt)
- Freie Schallausbreitung mit geringfügiger Dämpfung durch Bodenwellen, Bepflanzung usw.

Mittlungspegel L_m (25) nach Diagramm I2

$$\begin{array}{lcl} \text{tags} & = & 65 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts} & = & 56 / 52 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Daraus folgen:

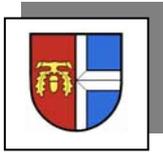
Mittlungspegel ohne weitere Korrekturwerte und der Emissionspegel ebenfalls ohne weitere Korrekturwert bis auf das Bodendämpfungsmaß von – 3 dB(A).

Damit ergibt sich ein Mittlungspegel von

$$\begin{array}{lcl} \text{tags} & = & 65 / 61 \text{ dB(A)}^2 \\ \text{nachts} & = & 56 / 52 \text{ dB(A)} \end{array}$$

¹ Angaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Stand 2011

² Der 2. Wert bezieht sich auf den östlichen Planungsteil.



Es ergeben sich weitere Korrekturen nach DIN 4109
+ 3 dB(A) Zuschlag nach Abs. 5.5.2
~~- 2 dB(A)~~ Korrektur für Wohngebäude mit üblichen Raummaßen nach Abs. 5.2
+ 1 dB(A)

Daraus ergeben sich die Außenlärmpegel von

tags = 66 / 61 dB(A)
nachts = 57 / 53 dB(A)

Die Richtlinie der DIN 18005 (Beiblatt 1) geben folgende Grenzwerte (Orientierungswerte) für WA – Gebiete vor:

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nr. 5,5 tags = 55 dB(A)
Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nr. 5,5 nachts 22 – 6 Uhr = 45 dB(A)

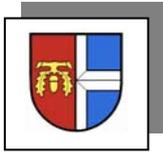
Damit liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von

am Tage 10 bzw. 6 dB(A)
und
nachts 12 bzw. 8 dB(A) vor.

Diese Überschreitungen sind so hoch, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Durch die Lage des Plangebietes im Süden der Lärmimmissionen bestehen auch gute Möglichkeiten der Lärmabschirmung insbesondere der Freibereiche. Notwendig sind Schallschutzmaßnahmen von ca. 10 – 12 dB(A) im Bereich der südlich zur L 559 angrenzenden Wohnbebauung.

Diese Werte sind durch 3 Maßnahmen erreicht:

- Entlang der Jöhlinger Straße (L 559) ist im Baufeld eine geschlossene Abwicklung als Schallschirm aus Garagen, Wohnhaus und Mauer (Höhe 2,3 m) zu errichten (von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze). Das Abschirm – Maß beträgt ca. 10 dB(A).
- Bei den zu errichtenden Mauern ist der Einbau von Toren zur Durchfahrt zulässig. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind diese jedoch grundsätzlich geschlossen zu halten und nur zum Zweck der Durchfahrt zu öffnen.
- Bei Wohn- und Ruheräumen mit Fenstern zur West-, Nord- und Südseite sind diese mit Zwangsentlüftungen (Schalldämm – Maß mind. 10 dB(A)) auszustatten.
- Die Wohngebäude innerhalb der betroffenen Flächen sind der Lärmschutzklasse IV bzw. III nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen und mit einem resultierenden Schalldämm – Maß $R_{w,res}=35$ dB(A) für Außenbauteile zur West-, Nord- und Ostseite auszustatten.



Diese Maßnahmen beinhalten keinen besonderen baulichen Aufwand. Die Festlegung des erhöhten Schallschutzes von Fenstern und Außenwänden wird bereits heute durch die Vorgaben des Wärmeschutzes erreicht und die geschlossene Abwicklung an der Jöhlinger Straße beinhaltet lediglich eine weitere Mauer entlang des Gartenbereichs.

Mit dieser Mauer ergeben sich allerdings auch zusätzliche positive Effekte bei der visuellen Abschirmung zwischen Innenbereich (Garten) und Außenbereich (Straße).

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist mit Ausschluss folgender Nutzungen nach § 4 BauNVO zu entwickeln:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes fehlen im Plangebiet die notwendigen ruhigen Standortvoraussetzungen.

Auch Grundstücksgrößen, ausreichende Zufahrten von der L 559 und die Höhenbeschränkungen setzen Grenzen, die das Gebiet für das Beherbergungsgewerbe nicht attraktiv machen.

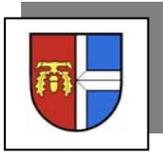
Beherbergungsbetriebe werden auch aufgrund des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs als nachteilig angesehen.

Dies gilt auch für Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe können für das Wohnen erheblich störend sein und sollen daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet im Flachbau wird auch durch die Festsetzung nach Pkt. 1.5 (Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden) unterstrichen. Eine größere Verdichtung des Plangebietes wird nicht angestrebt.

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet als durchgrünter Innenbereich seinen derzeitigen Charakter beibehält.



Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes (= Allgemeines Wohngebiet) erfolgt aus zwei Gründen.

Zunächst bestehen in den vorhandenen Wohngebäuden max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude und es ist beabsichtigt den Charakter des Gebietes nicht durch die Zulassung von weiteren Wohneinheiten zu verändern.

Es ist aber für die zu ergänzende Wohnbebauung jeweils nur eine sehr geringe Dimensionierung der Erschließungswege vorgesehen. Es muss daher auch bei der neuen Bebauung eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen werden, um die reibungslose, verkehrliche Erschließung dieser Bereiche zu sichern.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer:

Die Gestaltung der Dächer lässt einen großen Spielraum zu. Dies ergibt sich aus der Umgebung und dem großen Abstand zum Altortgebiet. Die Dachformen und Dachneigungen passen sich weitgehend an die Umgebung an.

Bei den geneigten Dächern wurde auch darauf geachtet, dass die Solarnutzung in allen Fällen problemlos möglich sein wird (beste Dachneigung ca. 28°).

Bei der Dachfarbe wird als wesentliches gebietsspezifisches Element in der Gemeinde die Farbe rot bis rotbraun und als Verbindung zu Solaraufbauten auch noch hellgrau bis anthrazit festgelegt.

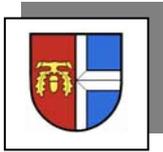
Dachaufbauten:

Bei den Dachaufbauten gelten gestalterische Regeln, die die festgelegten Dachformen noch erkennen lassen.

Um sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der Dachfläche geschlossen und somit die Dachlandschaft ruhig und stadtgestalterisch ansprechend bleibt, ist die maximale Länge einer Gaube auf 5,00 m, die Summe aller Aufbauten auf 60% der Gebäudebreite festgesetzt und die maximale Höhe einer Gaube auf 1,50 m beschränkt worden.

Bei der Höhenbeschränkung wurde unterschieden, ob die Gaube auf der Außenwand aufsetzt oder ob sie um mindestens Außenwandstärke zurückspringt. Bei einem Rücksprung sollen auch höhere Gauben (bis 1,80 m) zugelassen werden; Dreiecksgauben sind dann auch bis 2,20 m zulässig.

Um gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Gliederung von Gebäuden gestalterisch sicherzustellen, wurde ein Mindestabstand von der Giebel-/Brandschutzwand vorgeschrieben. Da Zwerchgiebel nicht von der Gebäudeaußenwand zurücktreten, sondern eher davor gestellt werden und somit wichtiger in Erscheinung treten und in der Folge die Dachfläche mehr beeinträchtigen, ist deren seitlicher Abstand auf 2,50 m festgesetzt worden.



Um auch bei schmalen Gebäuden wie Reihenhäusern oder Doppelhaushälften eine ausreichende Breite zu ermöglichen, ist bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch ein Abstand von 1,50 m zulässig.

Damit der ursprüngliche Charakter einer Dachgaube erhalten bleibt, sollen diese in der Regel von der Gebäudeaußenwand zurückspringen und mindestens zwei Ziegelreihen vor ihr durchlaufen. Ziel ist auch hier, dass das Bild des Hauptdaches als solches erhalten bleibt

Da die Erscheinung einer Gaube oder eines Zwerchgiebels auch durch die Dachneigung des Hauptdaches mitbestimmt wird, sollen diese bei flachen und flachgeneigten Dächern, wo sie mehr in Erscheinung treten, nicht zugelassen werden. Sie sind daher erst ab einer Hauptdachneigung von 28° zugelassen. Dies lässt bei einer Vielzahl von Gebäuden den Einbau von Gauben zu.

Die Breitenbeschränkung des Zwerchgiebels auf 40% der Gebäudebreite erfolgt aufgrund der Erhöhung der Traufhöhe in dessen Bereich. Der Zwerchgiebel soll nicht dazu führen, dass das Ortsbild dadurch verändert wird und in der Folge auch höhere Traufhöhen als vorhanden zugelassen werden müssten.

Um eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten war schließlich auch auszuschließen, dass Einschnitte und Aufbauten auf derselben Dachseite zustande kommen, es sei denn, diese hängen direkt aneinander.

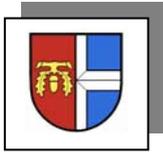
Einfriedungen:

Die Einfriedungen orientieren sich wiederum am allgemeinen Standard der Umgebung.

Die Festsetzung offener Vorgärten stärkt den Eindruck eines großzügigen Wohngebietes und erhöht damit den Wohnwert.

Dachfarben:

Das Plangebiet prägt am Ortseingang aus Richtung Weingarten den 1. Eindruck. Dies sollte sich durch die Vorgabe ortstypischer Dachfarben positiv gestalten. Es ist auch in Hinblick auf die Ausweisung als Wohngebiet sinnvoll, die gestalterischen Maßstäbe auch bei den Dachfarben stärker zu berücksichtigen.



Stellplätze

Aufgrund der der zunehmenden Kfz-Dichte, der relativ großen Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Straßenbildes durch parkende Fahrzeuge wird abweichend von der Regelung der LBO die Zahl der erforderlichen Stellplätze erhöht.

8.0 Zeitliche Realisierung und Folgemaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes setzt teilweise eine Bodenordnung voraus.

Dies gilt für den rückwärtigen Bereich der Häuser 76 – 80 des ehemaligen Lebensmittelmarktes sowie für die Grundstücke des östlichen Teilbereichs. Nach Abschluss der Bodenordnung und der geplanten Erschließung ist eine Bebauung der neuen Grundstücke zulässig.

In Bereichen ohne notwendige Bodenordnung ist eine Bebauung nach Abschluss der Planung zulässig.